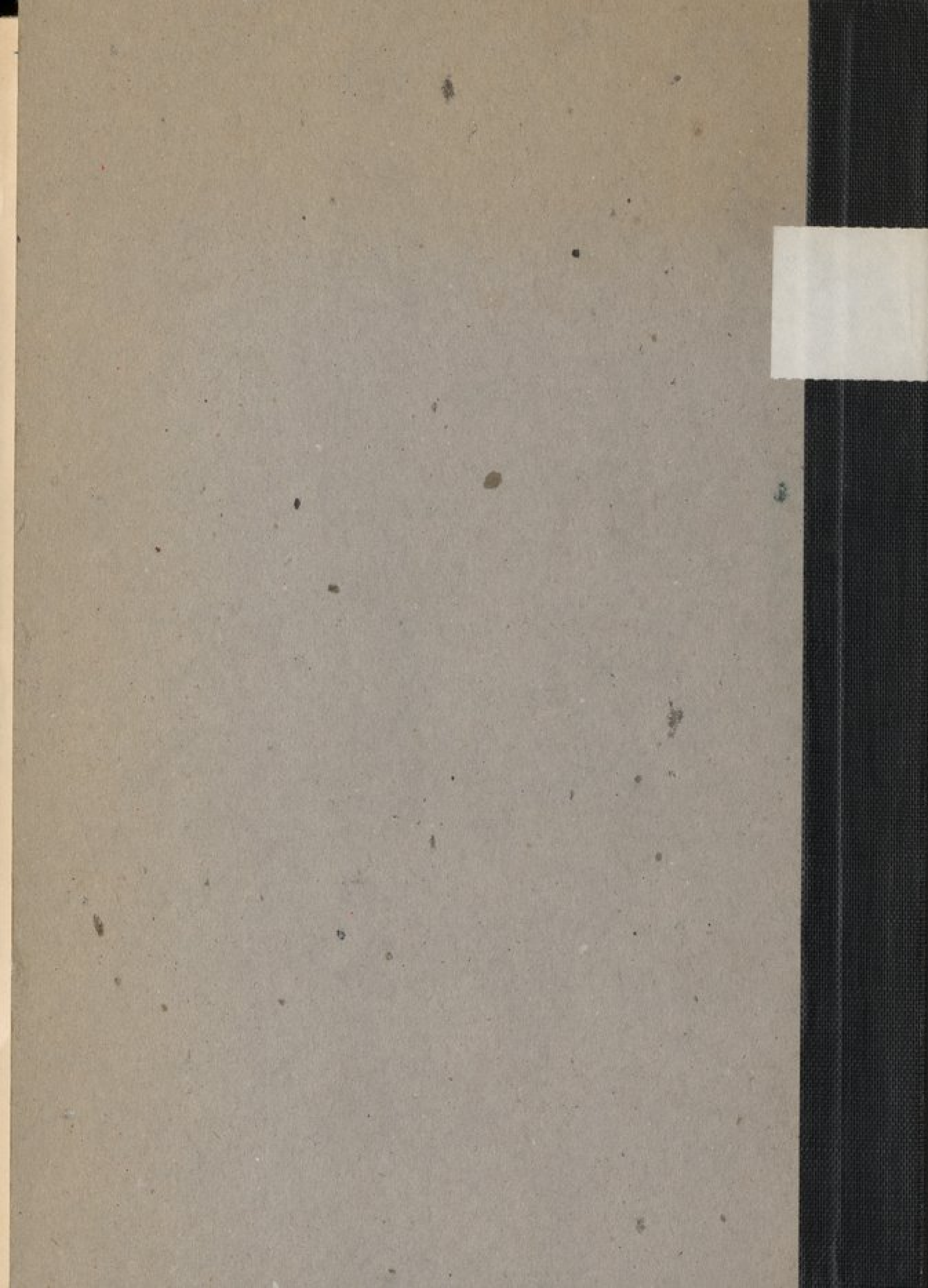
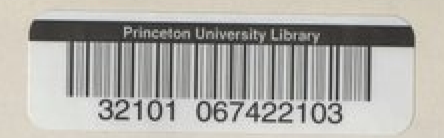
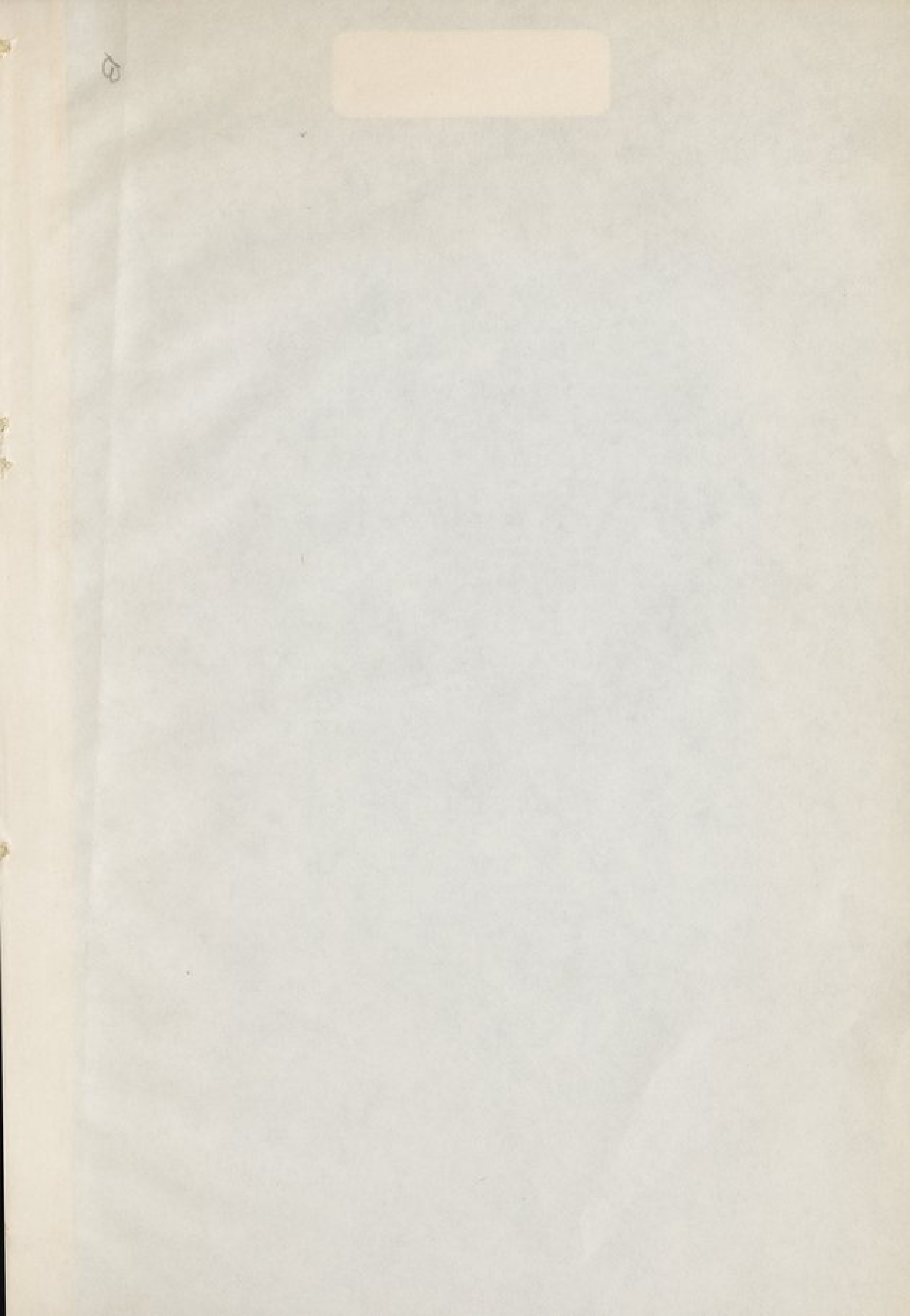


DATE ISSUED	DATE DUE	DATE ISSUED	DATE DUE



Princeton University Library
32101 067422103



الجمهورية السورية

وزارة العدلية

القانون المدني

الصادر بتاريخ ١٨ أيار سنة ١٩٤٩

الجمهورية السورية

وزارة العدلية

رقم
٧٤٣٣

الى رئاسة مجلس الوزراء

أرفع إلى مقامكم العالي مشروع القانون المدني الذي وضعته وزارة العدلية رجاء عرضه على مجلس الوزراء لاستكمال أسباب تصديقه ودمتم .

١٦ / ٥ /١٩٤٩ وزير العدلية

أسعد الكوراني

11-4-68

1945

قرار مجلس الوزراء رقم ١٤٣

درس مجلس الوزراء في جلسته المنعقدة في ١٨ ايار سنـة ١٩٤٩ مشروع القانون المدني الذي وضعته وزارة العدلية .

وبعد المذاكرة قرر الموافقة عليه .

دمشق ٢١ رجب سنة ١٣٦٨ و١٨ أيار سنة ١٩٤٩

القائد العام للجيش والقوى المسلحة
رئيس مجلس الوزراء
وزير الدفاع الوطني والداخلية
الزعيم حسني الزعيم

نائب رئيس مجلس الوزراء
وزير الخارجية
عادل ارسلان

وزير العدلية
اسعد الكوراني

وزير المعارف والصحة والاسعاف العام
خليل مردم بك

وزير المالية والاقتصاد الوطني
حسن جبارة

وزير الزراعة
نوري ايبش

وزير الاشغال العامة والمواصلات
فتح الله صقال

المرسوم التشريعي رقم ٨٤

الصادر في ١٨ ايار ١٩٤٩

ان القائد العام للجيش والقوى المسلحة رئيس مجلس الوزراء

بناء على المادة الاولى من المرسوم التشريعي رقم ١ المؤرخ في ٢ نيسان ١٩٤٩

وعلى المرسوم التشريعي رقم ٢١ المؤرخ في ١٦ نيسان ١٩٤٩

وعلى اقتراح وزير العدلية وقرار مجلس الوزراء رقم ١٤٣ المؤرخ في ١٨ أيار سنة ١٩٤٩

يرسم مايلي :

المادة ١ — يطبق اعتباراً من ١٥ حزيران ١٩٤٩ (الخامس عشر من حزيران عام الف وتسعماية وتسعة وأربعين) القانون المدني المرفق بهذا المرسوم التشريعي .

المادة ٢ — تلغى اعتباراً من التاريخ المذكور مجلة الاحكام العدلية والقرار رقم ٣٣٣٩ الصادر في ١٢ تشرين الثاني ١٩٣٠ والنصوص المعدلة له ، والقانون العثماني الصادر في ١ كانون الاول ١٣٢٩ بشأن قسمة الاموال غير المنقولة وسائر أحكام القوانين والارادات السنية والمراسيم التشريعية والقرارات التي تخالف القانون المدني السوري او لاتأتلف مع أحكامه .

تظل ملغاة الارادة السنية الصادرة في ٥ جمادى الاولى ١٣٣١ و ٣٠ آذار ١٣٢٩ المتعلقة بالتصرف وأحكام الباب الثاني والثالث والرابع من القرار ١٣٢٩ المؤرخ في ٢٠ آذار ١٩٢٢ .

المادة ٣ — ينشر هذا المرسوم التشريعي ويبلغ من يلزمه لتنفيذ أحكامه .

دمشق في ٢١ رجب سنة ١٣٦٨ و ١٨ ايار سنة ١٩٤٩

وزير العدلية — نائب رئيس مجلس الوزراء — القائد العام للجيش والقوى المسلحة

اسعد الكوراني — وزير الخارجية — رئيس مجلس الوزراء

عادل ارسلان — وزير الدفاع الوطني والداخلية

الزعيم حسني الزعيم

وزير الزراعة — وزير المالية والاقتصاد الوطني — وزير المعارف والصحة والاسعاف العام

نوري ابيش — حسن جبارة — خليل مردم بك

وزير الاشغال العامة والمواصلات

فتح الله صقال

المذكرة الايضاحية

ليس للجمهورية السورية قانون مدني يرجع اليه الافراد والجماعات في معاملاتهم المدنية وحل ما ينشأ بينهم من المشاكل والاختلافات، وانما هنالك مجموعات متفرقة من الاحكام تقوم على مبادىء متناقضة وتستمد أصولها من مصادر متباينة ، وهي مشتتة بين مجلة الاحكام العدلية والتشريع العقاري الحديث وأصول المحاكمات المدنية والقوانين العقارية الموروثة من العهد العثماني .

والواقع ان مجلة الاحكام العدلية التي انتهى وضعها في ٢١ شعبان ١٢٩٣ بعد جهد استمر احدى وعشرين سنة قد أحدثت في حياتنا القضائية انقلابا قانونياً خطيراً لانها وضعت مبدأ التقنين المدني . فقد كان التشريع المدني قبلها عبارة عما جاء في الكتب الفقهية من مذاهب الائمة واجتهاد الفقهاء دون التقيد بمذهب معين أو رأي مخصوص . فلما وضعت المجلة استقبل الناس عهداً جديداً من التقنين وانتهى ذلك الاضطراب الذي كان يسود المعاملات المدنية .

ولكن المجلة على أهمية مكانتها في التشريع من هذه الناحية ليست قانوناً مدنياً بالمعنى الكامل ، فقد اقتصرت احكامها على طائفة معينة من المعاملات مأخوذة من المذهب الحنفي وحده دون سائر المذاهب ، ولم تتضمن احكاماً عن الالتزامات بوجه عام ولا عن العقد ولا عن الحقوق العينية ، ولكنها حوت أحكاماً لا تمت بصلة الى القانون المدني كالاحكام المتعلقة بتنظيم القضاء وأصول المحاكمات المدنية . وهي في صياغتها بعيدة عن الصياغة القانونية بما ورد في موادها من الاطالة والاسهاب وذكر الامثلة والاسباب فكانت صياغتها الى لغة الفقه اقرب منها الى لغة القانون.

ومن الطبيعي ان تعجز المجلة ، وفيها هذه النقائص، عن تحقيق الغرض المقصود

من القانون المدني، لاسيما وانها قد وضعت في عصر كان يحمل مبادىء تطور قوي في حياتنا الاجتماعية والاقتصادية، فان ازدياد الاتصال بيننا وبين سائر انحاء العالم واتساع المعاملات التجارية والمدنية بيننا وبين غيرنا من الامم كان يتطلب ان يقوم القانون على مبادئ تستطيع مماشاة هذا التطور وايجاد الحلول القانونية لما يستجد من المعاملات.

والحقيقة ان احكام المجلة منذ صدورها كانت بعيدة جداً عن معاملات الناس وكان هذا البعد يتسع يوماً بعد يوم باتساع هذه المعاملات، فلم تر الدولة بداً من الغاء احكامها والاستعاضة عنها باحكام جديدة توافق مايتعامل به الناس، ولكنها بدلا من أن تعمد الى الالغاء الصريح عمدت الى الالغاء الضمني بالقوانين الخاصة، فوضعت المادة الرابعة والستين من قانون اصول المحاكمات المدنية التي أجازت كل العقود التي لاتخالف النظام العام والآداب العامة، وهي المادة الوحيدة في تشريعنا التي تتعلق بالالتزامات والتي قوضت اركان المجلة، ثم أصدرت القوانين العقارية وقوانين أصول المحاكمة المدنية والايجار والتنظيمات القضائية فألغت الجزء الاكبر من المجلة حتى اذا ماصدر التشريع العقاري الحديث وقانون البينات لم يبق من المجلة شيء يستحق الذكر.

بيد ان هذا الاسلوب من التقنين لم يسد كل الحاجة ولم يأت بكل ما تدعو اليه الضرورة من الاحكام القانونية، وقد وضع الناس امام اضطراب قانوني لم يكن من السهل معه على أرباب الاختصاص أنفسهم ان يعرفوا الناسخ من المنسوخ من الاحكام، ولأن يهتدوا الى الحكم القانوني القاطع في احدى المسائل، وزاد الامر صعوبة وتعقيداً ان اصول هذه القوانين المتعددة ترجع الى مصادر متباينة فليس بين المجلة وبين القانون العقاري او القانون التجاري أية صلة في المبادئ الحقوقية لاختلاف المصدر الذي يستمد كل قانون من هذه القوانين اصوله منه.

ومن البديهيات التي لاتحتاج الى ايضاح ان هذه الفوضى التشريعية في التقنين المدني تؤثر أسوأ التأثير في كيان الدولة لأن القانون المدني هو القانون الاساسي الذي ينظم معاملات الناس، ويعد المصدر الرئيسي لغيره من القوانين، ويجب ان

يكون في مبادئه وأحكامه موافقاً للحاجة والمصلحة ومتضمناً الاسس التي تساعد على مماشاة تطور الحياة المدنية والاقتصادية .

ولقد أدركت الدول التي كانت تعمل بالمجلة هذه الحقيقة فوضعت قوانين مدنية حلت محل المجلة والتشريعات المدنية المتعددة التي ورثتها من الدولة العثمانية وظلت سورية وحدها الى هذا اليوم في مؤخرة الدول العربية في هذا الشأن، مع ان رقي الحياة الفكرية والقانونية في سورية وتطور الاوضاع المدنية والاجتماعية فيها يحتمان أن يكون للجمهورية السورية قانون مدني .

ولقد رأت وزارة العدل ان الوقت قد حان لتلافي هذا النقص بحيث لم يعد بالامكان السكوت على هذه الفوضى الشديدة في التقنين المدني لاسيما بعد ان تمتعت البلاد باستقلالها القضائي الكامل بعد الغاء القضاء المختلط فوضعت مشروع القانون المدني المرفق بهذه اللائحة .

ويقوم هذا المشروع على أساس القانون المدني المصري الذي صدر أخيراً. والسبب في اختيار هذا القانون أساساً للمشروع السوري يعود الى ما بين القطرين الشقيقين من التقاليد المشتركة والعادات المتقاربة والاوضاع الاجتماعية المتشابهة، بحيث يسهل تطبيقه في سورية ، ويؤدي في الوقت نفسه الى الاستفادة من اجتهاد القضاء المصري ومن آثار رجال القانون المصريين ويقيم بين البلدين تعاوناً واسعاً في التشريع المدني.

على ان اقتباس المشروع السوري من القانون المصري يحقق مقصداً من أجل المقاصد التي يرنو اليها العرب في هذا العصر وهو توحيد التشريع بين الاقطار العربية، وقد كان هذا الهدف مطمح أنظار رجال القانون العرب وأملا من آمالهم فجاء هذا المشروع محققاً لهذا الأمل وهو أول خطوة عملية لاقامة الوحدة القانونية بين الاقطار العربية.

ان هذا المشروع يحتفظ بالتشريع العقاري الحالي وقد انزلت أحكام القرار ٣٣٣٩ بعد تصحيح متونها في مواضعها من المشروع ، لان هذا التشريع يتصل بالسجل العقاري ونظمه والمبادئ القانونية التي يقوم عليها فلم يكن بد من الاحتفاظ

به للابقاء على هذا السجل الذي تم تنظيمه على أساس عمليات التحديد والتحرير التي جرت في الاراضي السورية . ولكن المشروع يلغي من القانون العقاري الشفعة لانها في الواقع من الحقوق الضعيفة ولان الحياة الاجتماعيـة والاقتصادية في البلاد السورية لاتوجب الاستمرار على الاخذ بها .

واحتفظ المشروع كذلك بقانون البينات الصادر في ١٠ حزيران ١٩٤٧ رقم ٣٥٩ لان هذا القانون يجمع قواعد الاثبات الموضوعية واجراءاتها الاصولية معاً بدلا من توزيعها بين القانون المدني وأصول المحاكمات المدنية وهذا خير أسلوب حديث في تقنين البينات ولذلك لم يتضمن المشروع احكام الاثبات .

أما موضوعات هذا المشروع فيمكن تلخيصها كما يلي :

١ — الباب التمهيدي

يبتدىء المشروع بباب تمهيدي تضمن أحكاماً عامـة في القانون والحق وتطبيق القانون فأنزل العرف والشريعة الاسلامية منزلة تتناسب مع أهميتها كمصدر أساسي مرن يسد جانبا مهما من النقص الذي قد يظهر في التشريع .

ولم يقيد المشروع الرجوع إلى مبادىء الشريعة بالتزام الرأي الراجح في مذهب معين وانما أطلق الرجوع الى هذه المبادىء دون تحديد أو تقييد .

وتضمن هذا الباب احكاماً مفصلة في تنازع القوانـين من حيث الزمان فسد بذلك نقصاً كبيراً في القانون السوري لان المرسوم الاشتراعي رقم ٥ الصادر في ١١ شباط ١٩٣٦ لا يفي بالغرض المقصود من هذه الاحكام . كما تضمن ايضاً قواعد تنازع القوانين من حيث المكان فحسم بهذه النصوص المنازعات الدولية في الحقوق الخاصة وكان التشريع السوري خلواً منها .

وبحث هذا الباب في الشخص الطبيعي والاعتباري وأسهب في أحكام الجمعيات والمؤسسات من الناحية المدنية وبذلك كفل مسايرة الحاجات الزمنية والضرورات العملية التي تضمن للدائنين وللمنتسبين إلى الجمعيات والمؤسسات جميع حقوقهم . وقد

عني بابراز مبدأ الشخصية المعنوية بعرض خصائصها الذاتية وعدد موطن الشركات التي يكون مركزها الرئيسي في الخارج ولها نشاط في سورية فنص على ان العبرة في تحديد موطنها بالنسبة إلى القانون السوري انما للمكان الذي توجد فيه الادارة المحلية تيسيراً على المتعاقدين ومطابقة للواقع .

واحتفظ المشروع بتقسيم العقارات على النحو الوارد في القرار ٣٣٣٩ .

٢ — القسم الاول

الالتزامات أو الحقوق الشخصية

واشتمل القسم الاول من المشروع على الالتزامات فبين في الباب الاول من الكتاب الاول قواعدها بوجه عام وعدد مصادرها وفصل أحكام العقد وأركانه وآثاره وانحلاله وهي قواعد أخذت بجملتها من القانون المصري فيما عدا العقود بالمراسلة فقد أخذت من قانون الموجبات والعقود اللبناني فاصبح العقد بالمراسلة يتم بمجرد إعلان القبول وفي مكان الاعلان وذلك لكثرة المعاملات الجارية بين سورية ولبنان بحيث تقضي المصلحة بتوحيد النصوص التشريعية في هذا الموضوع بين البلدين لئلا يقع تنازع بين قانونيهما يؤدي إلى الاضرار بحقوق ذوي العلاقة .

وبين المشروع المصدر الثاني من مصادر الالتزام وهو الارادة المنفردة وفصل الاحكام المتعلقة بهذا الخصوص كما أوضح في المصدر الثالث قواعد المسؤولية سواء أكانت عن الاعمال الشخصية أو عن عمل الغير أو الناشئة عن الاشياء ، وليس لهذه النصوص مقابل في التشريع النافذ حالياً فسد المشروع بذلك نقصاً ملموساً وجاء بما يتفق مع أحدث القوانين المدنية .

ونص المشروع في ختام الباب الاول على المصدرين الاخيرين من مصادر الالتزام وهما الاثراء بلا سبب والقانون .

وبحث الباب الثاني في آثار الالتزام وبين كيفية التنفيذ العيني والتنفيذ بالتعويض

وما يكفل حقوق الدائنين من وسائل التنفيذ ووسائل الضمان وفصل أحكام الاعسار بما يتفق مع قواعد الحجر الشرعي .

واشتمل الباب الثالث على الشرط والاجل والالتزام التخييري والالتزام البدلي والتضامن وعدم قابلية التضامن للانقسام .

وبحث الباب الرابع في حوالة الحق فاقتفى المشروع في ذلك أثر التقنين المصري واللبناني وسد نقصاً في التشريع السوري .

واشتمل هذا الباب أيضاً على حوالة الدين كما اشتمل الباب الخامس على انقضاء الالتزام بالوفاء والوفاء بمقابل والتجديد والانابة والمقاصة واتحاد الذمة والابراء واستحالة التنفيذ .

وقد وضع المشروع مدداً قصيرة تنقضي بها بعض الحقوق بالنسبة لطبيعتها ، وراعى في بعضها أن يكون أساس التقادم قرينة الوفاء ، وبذلك ينبغي ان تعزز بيمين يؤديها المدين فاذا مات المدين وجهت إلى ورثته أو الى أوصيائه ليقرروا أنهم لا يعلمون بوجود الدين أو يعلمون بالوفاء به .

وتضمن الكتاب الثاني العقود المسماة وبحث في البيع وأركانه والتزامات البائع والتزامات المشتري وفصل بيع ملك الغير وبيع الحقوق المتنازع عليها وبيع التركة والبيع في مرض الموت وبيع النائب لنفسه . وليس لاكثر هذه الاحكام مقابل في التشريع النافذ وقد نص على الغاء البيع بالوفاء .

وانتقل المشروع بعد ذلك إلى عقد المقايضة وعقد الهبة وحدد أسباب الرجوع فيها . كما أن أحكام الشركة تضمنت أركان الشركة وادارتها وآثارها وطرق انقضائها وتصفيتها وقسمتها وقد أخذ المشروع بالقواعد التي أخذت بها التقنينات الحديثة من جهة تعيين المصفي القضائي وبيان حدود سلطته وأعماله وهي قواعد سدت فراغاً بيّنا في القانون السوري .

وبين المشروع أحكام القرض والدخل الدائم والصلح والايجار وقد راعى في ذلك العادات المحلية . ثم انتقل الى عقود العاريه والمقاولة والتزام المرافق العامة

وبحث في عقد العمل ونص على ان أحكامه لاتسري إلا بالقدر الذي لاتتعارض فيه صراحة أو ضمناً مع التشريعات الخاصة التي تتعلق بالعمل. وبذلك احتفظ المشروع بجميع النصوص الواردة في قانون العمل فاعتبرها نصوصاً استثنائية واعتبر النصوص الواردة في المشروع قواعد عامة يرجع اليها عندما لايوجد نص استثنائي في القوانين الخاصة .

واشتمل هذا الكتاب على الوكالة والوديعة والحراسة وعقود الغرر كالمقامرة والرهان والمرتب مدى الحياة وعقد التأمين ، كما أنه اشتمل على عقد الكفالة .

٣ — القسم الثاني

الحقوق العينية

وتضمن الكتاب الثالث الحقوق العينية فعرف حق الملكية بوجه عام وبين نطاقه ومشتملاته .

واعتبر المشروع حق التصرف بالاراضي الاميرية كحق الملكية يسري عليه ما يسري على حق الملكية من أحكام إلا ما نص عليه القانون. وقد احتفظ المشروع بمبدأ الحلولية وسقوط حق التصرف فيما إذا ترك المتصرف العقارات الاميرية الزراعية بدون حرث أو زرع بلا عذر مدة ثلاث سنوات . وأقر المبدأ القاضي بمنع انشاء الوقف على الاراضي الاميرية واحتفظ في الانتقال بالقواعد القانونية المرعية حالياً . وقد نزع المشروع في الملكية والتصرف نزعة حديثة بتقييدهما بالتزام سلبي وذلك بمنع المالك والمتصرف من استعمال حقهما فيما يضر بملك الجار ضرراً غير مألوف فتقررت بذلك التزامات الجوار التي سبق أن قررها الفقهاء الشرعيون ونصت عليها المجلة .

وتناول المشروع الشروط المانعة للتصرف فقرر صحة القيود الواردة على التصرف اذا كان الغرض منها حماية مصلحة مشروعة للمتصرف كما لو احتفظ لنفسه

بالانتفاع بالعين . ونص المشروع على انه يجب لصحة هذا الشرط ان تكون المدة معقولة وجعل كل مخالفة لهذه النصوص تستوجب بطلان التصرف بطلانا مطلقاً وبذلك يجوز ان يتمسك به كل من له مصلحة في البطلان ولو كان هو نفس الشخص الذي صدر عنه التصرف الممنوع .

وأسهب المشروع في بيان أحكام الملكية الشائعة بما يتفق مع أهميتها العملية فنص على كيفية ادارة المال الشائع وقد راعى فيما وضعه من قواعد لهذه الادارة أن يجعلها يسيرة وعملية بحيث تسهل حسم ما يغلب وقوعه من الخلاف بين الشركاء فقرر ان ادارة المال الشائع تكون من حق الشركاء مجتمعين او لاغلبيتهم .

وقد استحدث المشروع في النصوص المتعلقة بملكية الاسرة نوعا جديداً من الملكية الشائعة لم يكن معروفا في ظل القانون الحالي وهو في الواقع يتفق مع الحياة الاجتماعية السورية لان أفراد الاسرة كثيراً ما يستمرون على الشيوع مدة طويلة فرأى المشروع ان يعرض لهذه الحالات الواقعية بالتنظيم القانوني واعتبر مالكيها مشتركين في ملكية الارض بالشيوع مالم ينص السجل العقاري على غير ذلك .

واشتمل المشروع على أسباب كسب الملكية وفصل قواعد الاستيلاء والميراث ووضع نظاماً مفصلاً لتصفية التركات يقوم مقام قانون ادارة أموال الايتام العثماني وقانون تصفية تركات الاجانب في هذا الموضوع وبين المراحل التي يمر فيها نظام التصفية كما نص المشروع على تطبيق أحكام الشريعة الاسلامية في الميراث .

واحتفظ المشروع بقواعد الالتصاق المعروفة في القرار ٣٣٣٩ بالالحاق وبقواعد الحيازة والتقادم مع قليل من التعديل ، كما انه نقل احكام حق الانتفاع وحق السطحية وحقوق الوقف والاجارتين والاجارة الطويلة بدون تعديل يذكر ، سوى انه قيد الوقف بالجهة الخيرية وحدها . ووضع أحكام رهن المنقول بما يتفق مع الرهن والتأمين العقاري المأخوذين من القرار ٣٣٣٩.

وانتهى المشروع ببيان أحكام تفصيلية للامتياز فعدد حقوق الامتياز العامة وحقوق الامتياز الخاصة الواقعة على منقول وحقوق الامتياز الخاصة الواقعة على

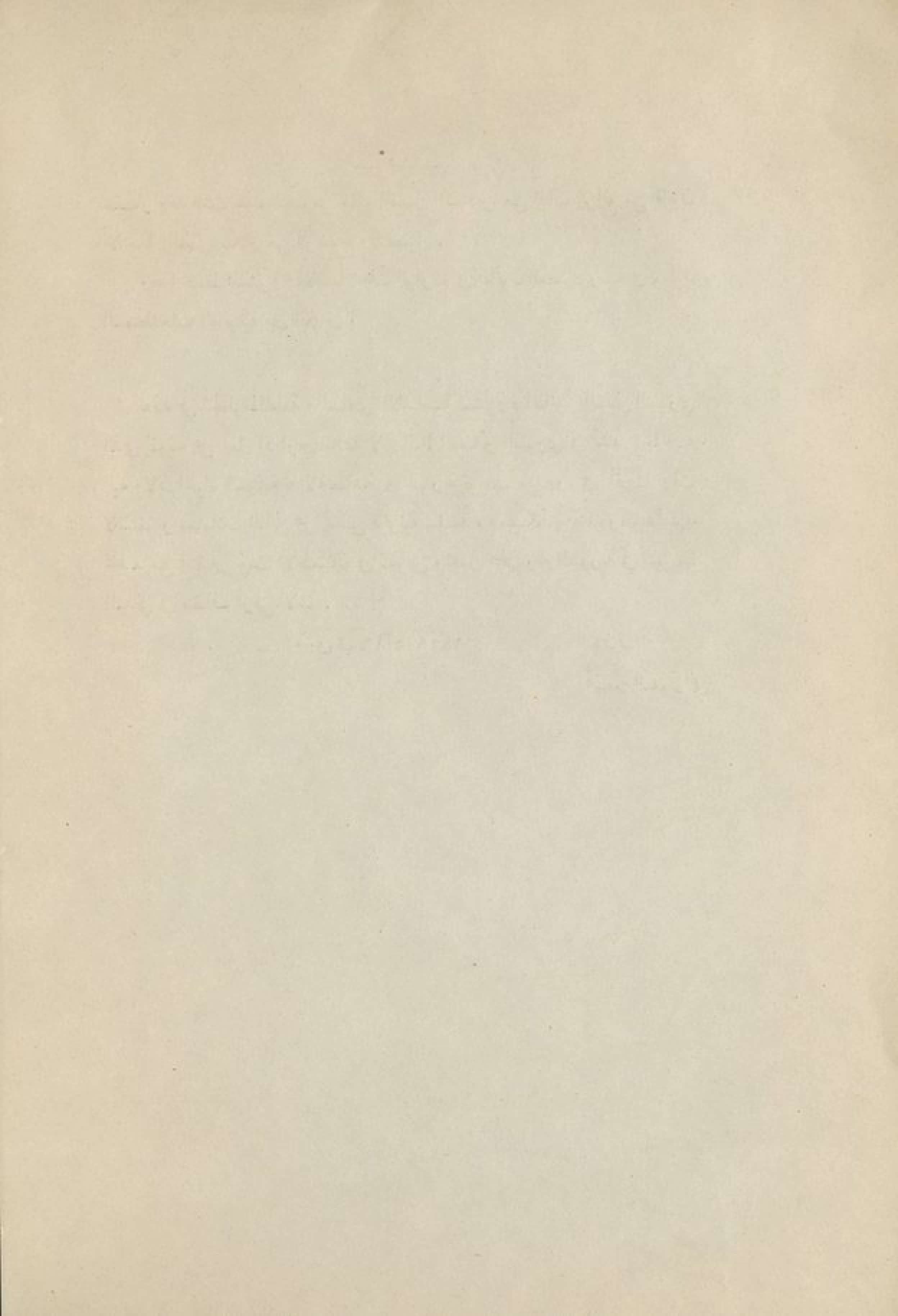
عقـار وقد قامت هذه النصوص مقام الفصل السادس من الباب الرابع من قانون الاجراء العثماني بكثير من الوضوح والتفصيل .

وقد احتفظ المشروع بالاصطلاحات الواردة في القانون المصري رغبة في توحيد المصطلحات القانونية بين البلدين .

هذه هي الخطوط العامة والمبادىء الاساسية لمشروع القانون المدني السوري الذي نقدمه على أمل اقراره بسرعة لان العالم القضائي السوري في أشد الحاجـة اليه ولان الحياة المدنية والاقتصادية في سورية توجب صدوره في أقرب وقت لاستقرار معاملات الناس على أسس قانونية سليمة ، وسيكون صدوره مبدأ عهد جديد من التقنين يبعث الاطمئنان في النفوس ويجعل الجمهورية السورية في تشريعها المدني في مصاف أرقى الامم .

دمشق في ١٦/٥/١٩٤٩ وزير العدلية

أسعد الكوراني



القانون المدني

باب تمهيدي
احكام عامة

الفصل الأول
القانون وتطبيقه

١ – القانون والحق

المادة ١

١ – تسري النصوص التشريعية على جميع المسائل التي تتناولها هذه النصوص في لفظها أو في فحواها .

٢ – فاذا لم يوجد نص تشريعي يمكن تطبيقه ، حكم القاضي بمقتضى مبادىء الشريعة الاسلامية ،فاذا لم توجد فبمقتضى العرف ، وإذا لم يوجد فبمقتضى مبادىء القانون الطبيعي وقواعد العدالة .

المادة ٢

لايجوز الغاء نص تشريعي إلا بتشريع لاحق ينص صراحة على هذا الالغاء ، أو يشتمل على نص يتعارض مع نص التشريع القديم ، أو ينظم من جديد الموضوع الذي سبق أن قرر قواعده ذلك التشريع .

المادة ٣

تحسب المواعيد بالتقويم الميلادي، مالم ينص القانون على غير ذلك .

المادة ٤

حيث ينص القانون على الشهر يجري ذلك بالنشر في إحدى الصحف اليومية وبالالصاق في بهو المحكمة ما لم ينص القانون على شكل خاص .

المادة ٥

من استعمل حقه استعمالا مشروعا لا يكون مسؤولا عما ينشأ عن ذلك من ضرر .

المادة ٦

يكون استعمال الحق غير مشروع في الاحوال الآتية :

آ — إذا لم يقصد به سوى الاضرار بالغير .

ب — إذا كانت المصالح التي يرمي إلى تحقيقها قليلة الأهمية، بحيث لا تتناسب البتة مع ما يصيب الغير من ضرر بسببها .

ج — اذا كانت المصالح التي يرمي الى تحقيقها غير مشروعة .

٢ — تطبيق القانون

تنازع القوانين من حيث الزمان

المادة ٧

١ — النصوص المتعلقة بالاهلية تسري على جميع الاشخاص الذين تنطبق عليهم الشروط المقررة في هذه النصوص .

٢ — واذا عاد شخص توافرت فيه الاهلية ، بحسب نصوص قديمة ، ناقص الاهلية بحسب نصوص جديدة ، فان ذلك لا يؤثر في تصرفاته السابقة .

المادة ٨

١ — تسري النصوص الجديدة المتعلقة بالتقادم من وقت العمل بها على كل تقادم لم يكتمل .

٢ — على أن النصوص القديمة هي التي تسري على المسائل الخاصة ببدء التقادم ووقفه وانقطاعه ، وذلك عن المدة السابقة على العمل بالنصوص الجديدة .

المادة ٩

١ — اذا قرر النص الجديد مدة للتقادم أقصر مما قرره النص القديم سرت المدة الجديدة من وقت العمل بالنص الجديد ، ولو كانت المدة القديمة قد بدأت قبل ذلك .

٢ — أما اذا كان الباقي من المدة التي نص عليها القانون القديم أقصر من المدة التي قررها النص الجديد ، فان التقادم يتم بانقضاء هذا الباقي .

المادة ١٠

تسري في شأن الادلة التي تعد مقدماً النصوص المعمول بها في الوقت الذي اعد فيه الدليل ، أو في الوقت الذي كان ينبغي فيه اعداده .

تنازع القوانين من حيث المكان

المادة ١١

القانون السوري هو المرجع في تكييف العلاقات عندما يطلب تحديد نوع هذه العلاقات في قضية تتنازع فيها القوانين ، لمعرفة القانون الواجب تطبيقه من بينها .

المادة ١٢

١ — الحالة المدنية للاشخاص وأهليتهم يسري عليها قانون الدولة التي ينتمون

اليها بجنسيتهم . ومع ذلك ففي التصرفات المالية التي تعقد في سوريا وتترتب آثارها فيها ، إذا كان أحد الطرفين أجنبياً ناقص الاهلية وكان نقص الاهلية يرجع إلى سبب فيه خفاء لايسهل على الطرف الآخر تبينه ، فان هذا السبب لايؤثر في أهليته.

٢ — أما النظام القانوني للاشخاص الاعتبارية الاجنبية، من شركات وجمعيات ومؤسسات وغيرها ، فيسري عليه قانون الدولة التي اتخذت فيها هذه الاشخاص مركز ادارتها الرئيسي الفعلي ، ومع ذلك فاذا باشرت نشاطها الرئيسي في سوريا ، فان القانون السوري هو الذي يسري .

المادة ١٣

يرجع في الشروط الموضوعية لصحة الزواج إلى قانون كل من الزوجين .

المادة ١٤

١ — يسري قانون الدولة التي ينتمي اليها الزوج وقت انعقاد الزواج على الآثار التي يرتبها عقد الزواج ، بما في ذلك من أثر بالنسبة إلى المال .

٢ — أما الطلاق فيسري عليه قانون الدولة التي ينتمي اليها الزوج وقت الطلاق، ويسري على التطليق والانفصال قانون الدولة التي ينتمي اليها الزوج وقت رفع الدعوى .

المادة ١٥

في الاحوال المنصوص عليها في المادتين السابقتين إذا كان أحد الزوجين سورياً وقت انعقاد الزواج، يسري القانون السوري وحده، فيما عدا شرط الاهلية للزواج.

المادة ١٦

يسري على الالتزام بالنفقة فيما بين الاقارب ، قانون المدين بها .

المادة ١٧

يسري على المسائل الموضوعية الخاصة بالولاية والوصاية والقوامة وغيرها من النظم الموضوعة لحماية المحجورين والغائبين ، قانون الشخص الذي تجب حمايته .

المادة ١٨

١ — يسري على الميراث والوصية وسائر التصرفات المضافة إلى ما بعد الموت ، قانون المورث أو الموصي أو من صدر منه التصرف وقت موته .

٢ — ومع ذلك يسري على شكل الوصية ، قانون الموصي وقت الايصاء ، أو قانون البلد الذي تمت فيه الوصية، وكذلك الحكم في شكل سائر التصرفات المضافة إلى ما بعد الموت .

المادة ١٩

يسري على الحيازة والملكية والحقوق العينية الاخرى، قانون الموقع فيما يختص بالعقار ، ويسري بالنسبة إلى المنقول ، قانون الجهة التي يوجد فيها هذا المنقول وقت تحقق السبب الذي ترتب عليه كسب الحيازة أو الملكية أو الحقوق العينية الاخرى أو فقدها .

المادة ٢٠

١ — يسري على الالتزامات التعاقدية ، قانون الدولة التي يوجد فيها الموطن المشترك للمتعاقدين إذا اتحدا موطناً ، فان اختلفا موطناً سرى قانون الدولة التي تم فيها العقد . هذا مالم يتفق المتعاقدان أو يتبين من الظروف أن قانوناً آخر هو الذي يراد تطبيقه .

٢ — على أن قانون موقع العقار هو الذي يسري على العقود التي ابرمت بشأن هذا العقار .

المادة ٢١

العقود ما بين الاحياء تخضع في شكلها لقانون البلد الذي تمت فيه ، ويجوز ايضاً أن تخضع للقانون الذي يسري على أحكامها الموضوعية ، كما يجوز أن تخضع لقانون موطن المتعاقدين أو قانونها الوطني المشترك .

المادة ٢٢

١ — يسري على الالتزامات غير التعاقدية قانون البلد الذي وقع فيه الفعل المنشيء للالتزام .

٢ — على انه فيما يتعلق بالالتزامات الناشئة عن الفعل الضار ، لا تسري احكام الفقرة السابقة على الوقائع التي تحدث في الخارج وتكون مشروعة في سورية وان كانت تعد غير مشروعة في البلد الذي وقعت فيه .

المادة ٢٣

يسري على قواعد الاختصاص وجميع المسائل الخاصة باجراءآت المحاكمة قانون البلد الذي تقام فيه الدعوى أو تباشر فيه الاجراءآت .

المادة ٢٤

يسري في شأن الادلة التي تعد مقدماً قانون البلد الذي أعد فيه الدليل .

المادة ٢٥

لا تسري أحكام المواد السابقة الاحيث لايوجد نص على خلاف ذلك فيقانون خاص أو معاهدة دولية نافذة في سورية .

المادة ٢٦

تتبع فيما لم يرد في شأنه نص في المواد السابقة من احوال تنازع القوانين مبادئ القانون الدولي الخاص .

المادة ٢٧

١ — يعين القاضي القانون الذي يجب تطبيقه فيحالة الاشخاص الذين لاتعرف لهم جنسية ، أو الذين تثبت لهم جنسيات متعددة في وقت واحد .

٢ — على أن الاشخاص الذين تثبت لهم في وقت واحد بالنسبة الى سورية

الجنسية السورية وبالنسبة الى دولة اجنبية أو عدة دول اجنبية جنسية تلك الدول، فالقانون السوري هو الذي يجب تطبيقه .

المادة ٢٨

متى ظهر من الاحكام الواردة في المواد المتقدمة ان القانون الواجب التطبيق هو قانون دولة معينة تتعدد فيها الشرائع، فان القانون الداخلي لتلك الدولة هو الذي يقرر أية شريعة من هذه يجب تطبيقها .

المادة ٢٩

اذا تقرر ان قانوناً اجنبياً هو الواجب التطبيق ، فلا يطبق منه الا احكامه الداخلية ، دون التي تتعلق بالقانون الدولي الخاص .

المادة ٣٠

لا يجوز تطبيق احكام قانون اجنبي عينته النصوص السابقة ، اذا كانت هذه الاحكام مخالفة للنظام العام أو للاداب في سورية .

الفصل الثاني

الاشخاص

١ — الشخص الطبيعي

المادة ٣١

١ — تبدأ شخصية الانسان بتمام ولادته حياً ، وتنتهي بموته .

٢ — ومع ذلك فحقوق الحمل المستكن يعينها القانون .

المادة ٣٢

١ — تثبت الولادة والوفاة بسجلات الاحوال المدنية .

٢ — فاذا لم يوجد هذا الدليل ، او تبين عدم صحة ما أدرج بالسجلات ، جاز الاثبات باية طريقة اخرى .

المادة ٣٣

ان سجلات الاحوال المدنية والاجراءات المتعلقة بها تخضع لقانون خاص .

المادة ٣٤

يسري في شأن المفقود والغائب الاحكام المقررة في قوانين خاصة ، فان لم توجد فاحكام الشريعة الاسلامية .

المادة ٣٥

الجنسية السورية ينظمها قانون خاص.

المادة ٣٦

١ — تتكون اسرة الشخص من ذوي قرباه.

٢ — فيعتبر من ذوي القربى كل من يجمعهم أصل مشترك.

المادة ٣٧

١ — القرابة المباشرة هي الصلة ما بين الاصول والفروع.

٢ — وقرابة الحواشي هي الرابطة ما بين اشخاص يجمعهم أصل مشترك، دون أن يكون أحدهم فرعاً للآخر.

المادة ٣٨

يراعى في حساب درجة القرابة المباشرة، اعتبار كل فرع درجة عند الصعود للاصل بخروج هذا الاصل، وعند حساب درجة الحواشي تعد الدرجات صعوداً من الفرع للاصل المشترك، ثم نزولا منه للفرع الآخر، وكل فرع فيما عدا الاصل المشترك يعتبر درجة.

المادة ٣٩

اقارب احد الزوجين يعتبرون في نفس القرابة والدرجة بالنسبة الى الزوج الآخر.

المادة ٤٠

يكون لكل شخص اسم ولقب، ولقب الشخص يلحق أولاده.

المادة ٤١

ينظم بتشريع خاص كيفية اكتساب الالقاب وتغييرها.

المادة ٤٢

١ — الموطن هو المكان الذي يقيم فيه الشخص عادة.

٢ — ويجوز أن يكون للشخص في وقت واحد اكثر من موطن، كما يجوز الا يكون له موطن ما.

المادة ٤٣

١ — يعتبر المكان الذي يباشر فيه الشخص تجارة أو حرفة موطناً بالنسبة الى ادارة الاعمال المتعلقة بهذه التجارة أو الحرفة .

٢ — ان موطن الموظفين العامين هو المكان الذي يمارسون فيه وظائفهم .

٣ — الاشخاص الحائزون على كامل الاهلية الذين يخدمون أو يشتغلون عند الغير يعتبر موطنهم موطن من يستخدمهم اذا كانوا يقيمون معه في منزل واحد .

المادة ٤٤

١ — موطن القاصر والمحجور عليه والمفقود والغائب هو موطن من ينوب عن هؤلاء قانوناً .

٢ — ومع ذلك يكون للقاصر الذي بلغ خمس عشرة سنة ومن في حكمه موطن خاص بالنسبة الى الاعمال والتصرفات التي يعتبره القانون أهلا لمباشرتها .

المادة ٤٥

١ — يجوز اتخاذ موطن مختار لتنفيذ عمل قانوني معين .

٢ — ولا يجوز اثبات وجود الموطن المختار إلا بالكتابة .

٣ — والموطن المختار لتنفيذ عمل قانوني يكون هو الموطن بالنسبة الى كل ما يتعلق بهذا العمل، بما في ذلك اجراءات التنفيذ الجبري، الا اذا اشترط صراحة قصر هذا الموطن على أعمال دون اخرى .

المادة ٤٦

١ — كل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية ، ولم يحجر عليه ، يكون كامل الاهلية لمباشرة حقوقه المدنية .

٢ — وسن الرشد هي ثماني عشرة سنة ميلادية كاملة .

المادة ٤٧

١ — لايكون أهلا لمباشرة حقوقه المدنية من كان فاقداً التمييز لصغر في السن أو عته أو جنون .

٢ — وكل من لم يبلغ السابعة يعتبر فاقد التمييز .

المادة ٤٨

كل من بلغ سن التمييز ولم يبلغ سن الرشد ، وكل من بلغ سن الرشد وكان سفيها أو ذا غفلة يكون ناقص الاهلية وفقاً لما يقرره القانون .

المادة ٤٩

يخضع فاقدو الاهلية وناقصوها بحسب الاحوال لاحكام الولاية أو الوصاية أو القوامة بالشروط وفقاً للقواعد المقررة بالقانون .

المادة ٥٠

ليس لأحد التنازل عن أهليته ولا التعديل في أحكامها .

المادة ٥١

ليس لاحد التنازل عن حريته الشخصية .

المادة ٥٢

لكل من وقع عليه اعتداء غير مشروع في حق من الحقوق الملازمة لشخصيته، أن يطلب وقف هذا الاعتداء مع التعويض عما يكون قد لحقه من ضرر .

المادة ٥٣

لكل من نازعه الغير في استعمال اسمه ولقبه أو كليهما بلا مبرر ، ومن انتحل الغير اسمه أو لقبه أو كليهما دون حق ، ان يطلب وقف هذا الاعتداء مع التعويض عما يكون قد لحقه من ضرر .

٢ — الشخص الاعتباري

المادة ٥٤

الاشخاص الاعتبارية هي :

١ — الدولة والمحافظات والبلديات بالشروط التي يحددها القانون، والمؤسسات العامة وغيرها من المنشآت التي يمنحها القانون شخصية اعتبارية .

٢ — الهيئات والطوائف الدينية التي تعترف لها الدولة بشخصية اعتبارية .

٣ — الاوقاف .

٤ — الشركات التجارية والمدنية .

٥ — الجمعيات والمؤسسات المنشأة وفقاً للاحكام التي ستأتي فيما بعد .

٦ — كل مجموعة من الاشخاص أو الاموال تثبت لها الشخصية الاعتبارية بمقتضى نص بالقانون .

المادة ٥٥

١ — الشخص الاعتباري يتمتع بجميع الحقوق الا ما كان منها ملازما لصفة الانسان الطبيعية ، وذلك في الحدود التي قررها القانون .

٢ — فيكون له :

آ — ذمة مالية مستقلة .

ب — أهلية في الحدود التي يعينها سند انشائه أو التي يقررها القانون .

ج — حق التقاضي .

د — موطن مستقل . ويعتبر موطنه المكان الذي يوجد فيه مركز ادارته . والشركات التي يكون مركزها الرئيسي في الخارج ولها نشاط في سورية يعتبر مركز ادارتها بالنسبة إلى القانون الداخلي ، المكان الذي توجد فيه الادارة المحلية .

٣ — ويكون له نائب يعبر عن ارادته .

الجمعيـات

المادة ٥٦

الجمعية جماعة ذات صفة دائمة مكونة من عدة أشخاص طبيعيـة أو اعتبارية لغرض غير الحصول على ربح مادي .

المادة ٥٧

١ ــ يشترط في انشاء الجمعية أن يوضع لها نظام مكتوب موقع من الاعضاء المؤسسين .

٢ ــ ويجب أن يشتمل نظامها على البيانات الآتية :

آ ــ اسم الجمعية والغرض منها ومركز ادارتها، على ان يكون هذا المركز بسورية.

ب ــ اسم كل من الاعضاء المؤسسين ولقبه وجنسيته ومهنته وموطنه .

ج ــ موارد الجمعية .

د ــ الهيئات التي تمثل الجمعية واختصاصات كل منها ، وطرق تعيين الاعضاء الذين تتكون منهم هذه الهيئات وطرق عزلهم .

هـ ــ القواعد التي تتبع في تعديل نظام الجمعية .

المادة ٥٨

١ ــ لايجوز أن ينص في نظام الجمعية على ان تؤول أموالها عند حلها إلى الاعضاء أو إلى ورثتهم أو أسرهم .

٢ ــ ولا يسري هذا الحكم على المال الذي لم يخصص الا لصندوق الاعانات المتبادلة أو لصندوق المعاشات .

المادة ٥٩

١ ــ لايجوز ان يكون للجمعيـة حقوق ملكية أو أية حقوق اخرى على

عقارات ، إلا بالقدر الضروري لتحقيق الغرض الذي انشئت من أجله .

٢ — ولا يسري هذا الحكم على الجمعيات التي لايقصد منها غير تحقيق غرض خيري أو تعليمي ، أو لا يراد بها إلا القيام ببحوث علمية .

المادة ٦٠

١ — تثبت الشخصية الاعتبارية للجمعية بمجرد انشائها .

٢ — ولا يحتج بهذه الشخصية قبل الغير الا بعد أن يتم شهر نظام الجمعية .

المادة ٦١

١ — يتم الشهر بالطريقة التي يقررها القانون .

٢ — ومع ذلك فان اهمال الشهر أو التهرب بأية وسيلة اخرى من اثبات وجود الجمعية رسمياً ، لايمنع الغير من التمسك ضد الجمعية بالآثار المترتبة على الشخصية الاعتبارية .

٣ — وكل جمعية غير مشهرة ، أو غيرمنشأة انشاء صحيحاً ، أو مكونة بطريقة سرية ، تلتزم مع ذلك، بما تعهد به مديروها أو العاملون لحسابها . ويجوز تنفيذ هذه التعهدات على مال الجمعية ، سواء أكان ناتجاً من اشتراكات اعضائها أم كان من أي مورد آخر .

المادة ٦٢

كل تعديل في نظام الجمعية يجب شهره وفقاً لاحكام المادة ٦١ ، ولا يعتبر التعديل نافذاً بالنسبة الى الغير الا من الوقت الذي يتم فيه هذا الشهر .

المادة ٦٣

اعتماد الميزانية والحساب الختامي واجراء أي تعديل في نظام الجمعية وحلها حلا اختياريا كل ذلك لايكون إلا بناء على قرار يصدر من الجمعية العمومية .

المادة ٦٤

١ — يجب دعوة كل الاعضاء العاملين الى الجمعية العمومية .

٢ — وتتخذ قرارات الجمعية العمومية بالاغلبية النسبية للاعضاء الحاضرين والممثلين ، وذلك ما لم يرد بنظام الجمعية نص يخالف هذا الحكم .

٣ — ومع ذلك لاتصح مداولات الجمعية العمومية فيما يتعلق بتعديل النظام أو باتخاذ قرار بحل الجمعية حلا اختياريا ، الا اذا أدرجت هذه المسائل في جدول الاعمال المرافق لكتاب الدعوة ، وتصدر القرارات بالاغلبية المطلقة لاعضاء الجمعية فيما يختص بتعديل النظام وباغلبية ثلثي أعضاء الجمعية فيما يختص بتقرير حل الجمعية أو بادخال تعديل في النظام يتعلق بغرض الجمعية ، وهذا ما لم يرد في النظام نص يشترط أغلبية اكثر من ذلك .

المادة ٦٥

١ — كل قرار تصدره الجمعية العمومية مخالف للقانون أو لنظام الجمعية يجوز ابطاله بحكم من محكمة البداية المدنية التي يقع في دائرتها مركز الجمعية. ويشترط ان ترفع دعوى البطلان من أحد الاعضاء ، أو من شخص آخر ذي مصلحة ، او من النيابة العامة ، خلال ستة أشهر من تاريخ صدور ذلك القرار .

٢ — غير ان دعوى البطلان لايجوز توجيهها قبل الغير حسني النية الذين يكونون قد كسبوا حقوقاً على أساس القرار المذكور .

المادة ٦٦

١ — التصرفات التي يقوم بها مديرو الجمعية ، متجاوزين حدود اختصاصاتهم، أو مخالفين أحكام القانون أو نظام الجمعية أو قرارات الجمعية العمومية ، يجوز ابطالها بحكم من محكمة البداية المدنية التابع لها مركز الجمعية ،بناء على طلب احد الاعضاء أو النيابة العامة .

٢ — ويجب رفع الدعوى خلال سنة من تاريخ العمل المطلوب ابطاله .

٣ — ولا يجوز رفع دعوى البطلان على الغير حسني النية الذين كسبوا حقوقا على أساس ذلك التصرف.

المادة ٦٧

١ — يجوز لكل عضو ، ما لم يكن قد تعهد بالبقاء في الجمعية مدة معينة ، ان ينسحب منها في أي وقت .

٢ — وليس للعضو المنسحب ولا للعضو المفصول أي حق في اموال الجمعية ، الا في الحالات التي يكون فيها صندوق مشترك كما هو مبين في المادة ٥٨ الفقرة الثانية ، فانه في تلك الحالات يجوز أن ينص في نظام الجمعية على خلاف ذلك .

المادة ٦٨

١ — يجوز حل الجمعية بحكم من محكمة البداية المدنية التابع لها مركز الجمعية ، بناء على طلب أحد الاعضاء او أي شخص آخر ذي مصلحة أو النيابة العامة ، متى أصبحت الجمعية عاجزة عن الوفاء بتعهداتها ، او متى خصصت اموالها او ارباح اموالها لاغراض غير التي انشئت من اجلها او متى ارتكبت مخالفة جسيمة لنظامها او للقانون او للنظام العام .

٢ — وللمحكمة اذا رفضت طلب الحل ، ان تبطل التصرف المطعون فيه .

المادة ٦٩

إذا حلت الجمعية عين لها مصف او اكثر ، ويقوم بهذا التعيين الجمعية العمومية ، ان كان الحل اختياريا ، او المحكمة ان كان الحل قضائيا .

المادة ٧٠

١ — بعد اتمام التصفية ، يقوم المصفي بتوزيع الاموال الباقية وفقاً للاحكام المقررة بنظام الجمعية .

٢ — فاذا لم يوجد في نظام الجمعية نص على ذلك ، او وجد ولكن اصبحت

طريقة التوزيع المنصوص عليها غير ممكنة ، وجب على الجمعية العمومية ، اذا كان الحل اختياريا ، وعلى المحكمة اذا كان الحل قضائيا ، ان تقرر تحويل اموال الجمعية المنحلة الى الجمعية او المؤسسة التي يكون غرضها هو الاقرب الى غرض هذه الجمعية.

المؤسسات

المادة ٧١

المؤسسة شخص اعتباري ينشأ بتخصيص مال مدة غير معينة ، لعمل ذي صفة انسانية او دينية او علمية او فنية او رياضية او لأي عمل آخر من اعمال البر او النفع العام ، دون قصد الى أي ربح مادي .

المادة ٧٢

١ — يكون انشاء المؤسسة بسند رسمي أو بوصية .

٢ — ويعتبر هذا السند أو هذه الوصية دستوراً للمؤسسة، ويجب أن يشتمل على البيانات الآتية :

آ — اسم المؤسسة ومركزها على ان يكون هذا المركز في سورية .

ب — الغرض الذي انشئت المؤسسة لتحقيقه .

ج — بيان دقيق للاموال المخصصة لهذا العمل .

د — تنظيم ادارة المؤسسة .

المادة ٧٣

يعتبر إنشاء المؤسسة بالنسبة إلى دائني المنشيء وورثته هبة أو وصية. فاذا كانت المؤسسة قد انشئت اضراراً بحقوقهم، جاز لهم مباشرة الدعاوى التي يقررها القانون في مثل هذه الحالة بالنسبة إلى الهبات والوصايا .

المادة ٧٤

متى كان انشاء المؤسسة بسند رسمي جاز لمن انشأها أن يعدل عنها بسند رسمي آخر، وذلك إلى أن يتم شهرها وفقاً لاحكام المادة ٦١ .

المادة ٧٥

١ — يتم شهر المؤسسة بناء على طلب منشئها أو اول مدير لها أو الجهة المختصة برقابة المؤسسات .

٢ — ويتعين على الجهة المختصة بالرقابة أن تخذ الاجراءات اللازمة للشهر من وقت علمها بانشاء المؤسسة .

٣ — وتسري على المؤسسات أحكام المواد ٦٠ و ٦١ و ٦٢ .

المادة ٧٦

للدولة حق الرقابة على المؤسسات

المادة ٧٧

على مديري المؤسسة موافاة جهة الرقابة بميزانية المؤسسة وحسابها السنوي مع المستندات المؤيدة لها ، وعليهم ايضاً تقديم أية معلومات او بيانات أخرى تطلبها هذه الجهة .

المادة ٧٨

يجوز لمحكمة البداية المدنية التابع لها مركز المؤسسة أن تقضي بالاجراءات الآتية بناء على طلب تقدمة جهة الرقابة في صورة دعوى :

آ — عزل المديرين الذين يثبت عليهم اهمال أو عجز، والذين لا يوفون بالالتزامات التي يفرضها عليهم القانون أو يفرضها سند المؤسسة، والذين يستعملون أموال المؤسسة فيما لا يتفق مع تحقيق غرضها أو قصد منشئها ، والذين يرتكبون في تأدية وظائفهم أي خطأ جسيم آخر .

ب — تعديل نظام ادارة المؤسسة أو تخفيف التكاليف والشروط المقررة

في سند انشاء المؤسسة أو تعديلها أو الغاؤها ، اذا كان هذا لازماً للمحافظة على أموال المؤسسة أو كان ضرورياً لتحقيق الغرض من انشائها .

ج — الحكم بالغاء المؤسسة اذا أصبحت في حالة لا تستطيع معها تحقيق الغرض الذي انشئت من أجله ، أو اصبح هذا الغرض غير ممكن التحقيق ، أو صار مخالفاً للقانون أو للآداب أو للنظام العام .

د — ابطال التصرفات التي قام بها المديرون مجاوزين حدود اختصاصاتهم أو مخالفين أحكام القانون أو نظام المؤسسة . ويجب في هذه الحالة أن ترفع دعوى البطلان خلال سنة من تاريخ العمل المطعون به ، وذلك دون اضرار بالغير حسني النية الذين كسبوا حقوقاً على أساس ذلك التصرف .

المادة ٧٩

١ — تعين المحكمة عند الحكم بالغاء المؤسسة مصفياً لاموالها وتقرر مصير ما يتبقى من الاموال بعد التصفية ، وفقاً لما نص عليه سند انشاء المؤسسة .

٢ — فاذا كان انتقال المال الى الجهة المنصوص عليها غير ممكن أو اذا كانت الجهة لم تبين في سند انشاء المؤسسة . فان المحكمة تقرر للاموال مصيراً يقرب بقدر الامكان من الغرض الذي انشئت له المؤسسة .

المادة ٨٠

لا تسري الاحكام الخاصة بالمؤسسات الواردة في هذا القانون على ما انشيء منها بطريق الوقف .

احكام مشتركة بين الجمعيات والمؤسسات

المادة ٨١

١ — الجمعيات التي يقصد بها تحقيق منفعة عامة والمؤسسات يجوز ، بناء على طلبها ، أن تعتبر هيئة تقوم بمنفعة عامة وذلك بمرسوم يصدر باعتماد نظامها .

٢ — ويجوز أن ينص في هذا المرسوم على استثناء الجمعية من قيود الاهلية المنصوص عليها في المادة ٥٩ .

٣ — ويجوز أن يفرض المرسوم اتخاذ اجراءآت خاصة للرقابة، كتعيين مدير أو اكثر من الجهة الحكومية أو اتخاذ أي اجراء آخر يرى لازماً .

المادة ٨٢

الجمعيات الخيرية والتعاونية والمؤسسات الاجتماعية والنقابات ينظمها القانون .

الفصل الثالث

تقسيم الاشياء والاموال

المادة ٨٣

١ – كل شيء غير خارج عن التعامل بطبيعته أو بحكم القانون يصح أن يكون محلاً للحقوق المالية .

٢ – والاشياء التي تخرج عن التعامل بطبيعتها هي التي لا يستطيع أحد ان يستأثر بحيازتها ، وأما الخارجة بحكم القانون فهي التي لا يجيز القانون أن تكون محلاً للحقوق المالية .

المادة ٨٤

١ – كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار . وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول .

٢ – ومع ذلك يعتبر عقاراً بالتخصيص المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رصداً على خدمة هذا العقار أو استغلاله .

المادة ٨٥

١ – يعتبر عقاراً كل حق عيني يقع على عقار ، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار .

٢ – يجوز أن تجري على العقارات الحقوق العينية التالية :

١ — الملكية

٢ — التصرف

٣ — السطحية

٤ — الانتفاع

٥ — حق الافضلية على الاراضي الخالية المباحة

٦ — حقوق الارتفاق العقارية

٧ — الرهن والتأمين العقاري

٨ — الامتياز

٩ — الوقف

١٠ — الاجارتان

١١ — الاجارة الطويلة

١٢ — حق الخيار الناتج عن الوعد بالبيع

المادة ٨٦

١ — تقسم العقارات الى عقارات ملك وعقارات أميرية وعقارات متروكة مرفقة وعقارات متروكة محمية وعقارات خالية مباحة .

٢ — العقارات الملك ، هي العقارات القابلة للملكية المطلقة والكائنة داخل مناطق الاماكن المبنية المحددة اداريا .

٣ — العقارات الاميرية ، هي التي تكون رقبتها للدولة ويجوز أن يجري عليها حق تصرف .

٤ — العقارات المتروكة المرفقة ، هي التي تخص الدولة ، ويكون لجماعة ما حق استعمال عليها تحدد مميزاته ومداه العادات المحلية أو الانظمة الادارية .

٥ — العقارات المتروكة المحمية، هي التي تخص الدولة أو المحافظات أو البلديات وتكون جزءاً من الاملاك العامة .

٦ — العقارات الخالية المباحة ، أو الاراضي الموات ، هي الاراضي الاميرية التي تخص الدولة ، الا انها غير معينة ولا محددة، فيجوز لمن يشغلها اولاً أن يحصل، بترخيص من الدولة ، على حق أفضلية ضمن الشروط المعينة في انظمة املاك الدولة.

المادة ٨٧

١ — الاشياء القابلة للاستهلاك هي التي يحصر استعمالها ، بحسب ما اعدت له ، في استهلاكها أو انفاقها .

٢ — فيعتبر قابلاً للاستهلاك كل ما اعد في المتاجر للبيع .

المادة ٨٨

الاشياء المثلية هي التي يقوم بعضها مقام بعض عند الوفاء ، والتي تقدر عادة في التعامل بين الناس بالعدد أو المقاس أو الكيل أو الوزن .

المادة ٨٩

الحقوق التي ترد على شيء غير مادي تنظمها قوانين خاصة .

المادة ٩٠

١ — تعتبر اموالاً عامة ، العقارات والمنقولات التي للدولة أو الاشخاص الاعتبارية العامة، والتي تكون مخصصة لمنفعة عامة بالفعل او بمقتضى قانون او مرسوم.

٢ — وهذه الاموال لا يجوز التصرف فيها أو الحجز عليها او تملكها بالتقادم.

المادة ٩١

تفقد الاموال العامة صفتها بانتهاء تخصيصها للمنفعة العامة . وينتهي التخصيص بمقتضى قانون أو مرسوم ، او بالفعل ، او بانتهاء الغرض الذي من أجله خصصت تلك الاموال لمنفعة عامة .

القسم الأول

الالتزامات أو الحقوق الشخصية

الكتاب الأول

الالتزامات بوجه عام

الباب الأول

مصادر الالتزام

الفصل الأول

العقد

١ — اركان العقد

الرضاء

المادة ٩٢

يتم العقد بمجرد ان يتبادل الطرفان التعبير عن ارادتين متطابقتين، مع مراعاة ما يقرره القانون فوق ذلك من أوضاع معينة لانعقاد العقد.

المادة ٩٣

١ — التعبير عن الارادة يكون باللفظ وبالكتابة وبالاشارة المتداولة عرفاً، كما يكون باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكا في دلالته على حقيقة المقصود.

٢ — ويجوز ان يكون التعبير عن الارادة ضمنياً، إذا لم ينص القانون أو يتفق الطرفان على ان يكون صريحاً .

المادة ٩٤

١ ـ إذا عين ميعاد للقبول التزم الموجب بالبقاء على ايجابه الى أن ينقضي هذا الميعاد.

٢ ـ وقد يستخلص الميعاد من ظروف الحال أو من طبيعة المعاملة .

المادة ٩٥

١ — إذا صدر الايجاب في مجلس العقد ، دون ان يعين ميعاد للقبول ، فان الموجب يتحلل من ايجابه إذا لم يصدر القبول فوراً، وكذلك الحال اذا صدر الايجاب من شخص الى آخر بطريق التلفون او بأي طريق مماثل .

٢ — ومع ذلك يتم العقد، ولو لم يصدر القبول فوراً، اذا لم يوجد ما يدل على ان الموجب قد عدل عن ايجابه في الفترة ما بين الايجاب والقبول، وكان القبول قد صدر قبل أن ينفض مجلس العقد .

المادة ٩٦

إذا اتفق الطرفان على جميع المسائل الجوهرية في العقد، واحتفظا بمسائل تفصيلية يتفقان عليها فيما بعد ولم يشترطا أن العقد لا يتم عند عدم الاتفاق عليها ، اعتبر العقد قد تم وإذا قام خلاف على المسائل التي لم يتم الاتفاق عليها ، فان المحكمة تقضي فيها طبقاً لطبيعة المعاملة ولاحكام القانون والعرف والعدالة .

المادة ٩٧

إذا اقترن القبول بما يزيد في الايجاب او يقيد منه او يعدل فيه ، اعتبر رفضاً يتضمن ايجابا جديداً .

المادة ٩٨

يعتبر التعاقد ما بين الغائبين قد تم في المكان وفي الزمان اللذين صدر فيها القبول، ما لم يوجد اتفاق او نص قانوني يقضي بغير ذلك .

المادة ٩٩

١ — إذا كانت طبيعة المعاملة او العرف التجاري او غير ذلك من الظروف تدل على ان الموجب لم يكن لينتظر تصريحاً بالقبول ، فان العقد يعتبر قد تم ، اذا لم يرفض الايجاب في وقت مناسب .

٢ — ويعتبر السكوت عن الرد قبولاً ، إذا كان هناك تعامل سابق بين المتعاقدين واتصل الايجاب بهذا التعامل،أو اذا تمحض الايجاب لمنفعةمن وجهاليه.

المادة ١٠٠

لا يتم العقد في المزايدات الا بالاحالة القطعية ، ويسقط العطاء بعطاء يزيد عليه ولو كان باطلاً .

المادة ١٠١

القبول فيعقود الاذعان يقتصر على مجرد التسليم بشروط مقررة يضعها الموجب ولا يقبل مناقشة فيها .

المادة ١٠٢

١ — الاتفاق الذي يعد بموجبه كلا المتعاقدين أو احدهما بابرام عقد معين في المستقبل لا ينعقد ، الا اذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد ابرامه ،والمدة التي يجب ابرامه فيها .

٢ — واذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين ، فهذا الشكل تجب مراعاته أيضاً في الاتفاق الذي يتضمن الوعد بابرام هذا العقد .

المادة ١٠٣

إذا وعد شخص بابرام عقد ثم نكل وقاضاه المتعاقد الآخر طالباً تنفيذ الوعد، وكانت الشروط اللازمة لتمام العقدوبخاصة ما يتعلق منها بالشكل متوافرة ، قام الحكم متى حاز قوة القضية المقضية مقام العقد .

المادة ١٠٤

١ — دفع العربون وقت ابرام العقد يفيد ان لكل من المتعاقدين الحق في العدول عنه الا اذا قضى الاتفاق بغير ذلك .

٢ — فاذا عدل من دفع العربون فقده . واذا عدل من قبضه، ردضعفه ، هذا ولو لم يترتب على العدول أي ضرر .

المادة ١٠٥

١ — اذا تم العقد بطريق النيابة ، كان شخص النائب لا شخص الاصيل هو محل الاعتبار عند النظر في عيوب الارادة ، أو في اثر العلم ببعض الظروف الخاصة، او افتراض العلم بها حتماً .

٢ — ومع ذلك اذا كان النائب وكيلاً ويتصرف وفقاً لتعليمات معينة صدرت له من موكله ، فليس للموكل ان يتمسك بجهل النائب لظروف كان يعلمها هو ، او كان من المفروض حتماً ان يعلمها .

المادة ١٠٦

اذا ابرم النائب في حدود نيابته عقداً باسم الاصيل فان ما ينشأ عن هذا العقد من حقوق والتزامات يضاف الى الاصيل .

المادة ١٠٧

اذا لم يصرح العاقد وقت ابرام العقد انه يتعاقد بصفته نائباً، فان اثر العقد لا يضاف الى الاصيل دائناً او مديناً ، الا اذا كان من المفروض حتماً أن من تعاقد معه النائب يعلم بوجود النيابة ، او كان يستوي عنده ان يتعامل مع الاصيل او النائب .

المادة ١٠٨

اذا كان النائب ومن تعاقد معه يجهلان معاً وقت العقد انقضاء النيابة ، فان أثر العقد الذي يبرمه ،حقاً كان او التزاماً، يضاف الى الاصيل أو خلفائه .

المادة ١٠٩

لا يجوز لشخص ان يتعاقد مع نفسه باسم من ينوب عنه، سواء أكان التعاقد لحسابه هو ام لحساب شخص آخر، دون ترخيص من الاصيل. على انه يجوز للاصيل في هذه الحالة ان يجيز التعاقد. كل هذا مع مراعاة ما يخالفه، مما يقضي به القانون او قواعد التجارة.

المادة ١١٠

كل شخص اهل للتعاقد ما لم تسلب أهليته او يحد منها بحكم القانون.

المادة ١١١

ليس للصغير غير المميز حق التصرف في ماله، وتكون جميع تصرفاته باطلة.

المادة ١١٢

١ — اذا كان الصبي مميزاً كانت تصرفاته المالية صحيحة متى كانت نافعة نفعاً محضاً، وباطلة متى كانت ضارة ضرراً محضاً.

٢ — اما التصرفات المالية الدائرة بين النفع والضرر، فتكون قابلة للابطال لمصلحة القاصر، ويزول حق التمسك بالابطال اذا أجاز القاصر التصرف بعد بلوغه سن الرشد، او اذا صدرت الاجازة من وليه او من المحكمة بحسب الأحوال وفقاً للقانون.

المادة ١١٣

اذا بلغ الصبي المميز الخامسة عشرة من عمره وأذن له في تسلم امواله لادارتها، او تسلمها بحكم القانون، كانت اعمال الادارة الصادرة منه صحيحة في الحدود التي رسمها القانون.

المادة ١١٤

المجنون والمعتوه وذو الغفلة والسفيه تحجر عليهم المحكمة ، وترفع الحجر عنهم وفقاً للقواعد وللاجراءات المقررة في القانون .

المادة ١١٥

١ — يقع باطلا تصرف المجنون والمعتوه، إذا صدر التصرف بعد شهر قرار الحجر .

٢ — اما إذا صدر التصرف قبل شهر قرار الحجر فلا يكون باطلا الا إذا كانت حالة الجنون او العته شائعة وقت التعاقد، او كان الطرف الآخر على بينة منها.

المادة ١١٦

١ — إذا صدر تصرف من ذي الغفلة أو من السفيه بعد شهر قرار الحجر ، سرى على هذا التصرف ما يسري على تصرفات الصبي المميز من احكام .

٢ — اما التصرف الصادر قبل شهر قرار الحجر فلا يكون باطلا أو قابلا للابطال ، الا اذا كان نتيجة استغلال او تواطؤ .

المادة ١١٧

١ — يكون تصرف المحجور عليه لسفه اوغفلة بالوقف او بالوصية صحيحاً، متى اذنته المحكمة في ذلك .

٢ — وتكون اعمال الادارة الصادرة من المحجور عليه لسفه ، المأذون له بتسلم امواله ، صحيحة في الحدود التي رسمها القانون .

المادة ١١٨

١ — اذا كان الشخص اصم ابكم ، او اعمى اصم ، او اعمى ابكم ، وتعذر عليه بسبب ذلك التعبير عن ارادته ، جاز المحكمة ان تعين له مساعداً قضائياً يعاونه في التصرفات التي تقتضي مصلحته فيها ذلك.

٢ — ويكون قابلا للابطال كل تصرف من التصرفات التي تقررت المساعدة القضائية فيها متى صدر من الشخص الذي تقررت مساعدته قضائياً بغير معاونة المساعد، إذا صدر التصرف بعد شهر قرار المساعدة .

المادة ١١٩

التصرفات الصادرة من الاولياء والاوصياء والقوام ، تكون صحيحة في الحدود التي رسمها القانون .

المادة ١٢٠

يجوز لناقص الاهلية ان يطلب ابطال العقد ، وهذا مع عدم الاخلال بالزامه بالتعويض إذا لجأ الى طرق احتيالية ليخفي نقص اهليته .

المادة ١٢١

إذا وقع المتعاقد في غلط جوهري جاز له ان يطلب ابطال العقد ، ان كان المتعاقد الآخر قد وقع مثله في هذا الغلط ، او كان على علم به او كان من السهل عليه ان يتبينه .

المادة ١٢٢

١ — يكون الغلط جوهريا اذا بلغ حداً من الجسامة بحيث يمتنع معه المتعاقد عن ابرام العقد لو لم يقع في هذا الغلط .

٢ — ويعتبر الغلط جوهريا على الاخص :

آ — اذا وقع في صفة للشيء تكون جوهرية في اعتبار المتعاقدين او يجب اعتبارها كذلك لما يلابس العقد من ظروف ولما ينبغي في التعامل من حسن النية .

ب — اذا وقع في ذات المتعاقد او في صفة من صفاته وكانت تلك الذات او هذه الصفة السبب الرئيسي في التعاقد .

المادة ١٢٣

يكون العقد قابلا للابطال لغلط في القانون اذا توافرت فيه شروط الغلط في الواقع طبقاً للمادتين السابقتين ، هذا ما لم يقض القانون بغيره .

المادة ١٢٤

لايؤثر في صحة العقد مجرد الغلط في الحساب ولا غلطات القلم ولكن يجب تصحيح الغلط .

المادة ١٢٥

١ ــ ليس لمن وقع في غلط ان يتمسك به على وجه يتعارض مع مايقضي به حسن النية .

٢ ــ ويبقى بالاخص ملزما بالعقد الذي قصد ابرامه اذا أظهر الطرف الآخر استعداده لتنفيذ هذا العقد .

المادة ١٢٦

١ ــ يجوز ابطال العقد للتدليس اذا كانت الحيل التي لجأ اليها احد المتعاقدين او نائب عنه من الجسامة بحيث لولاها لما ابرم الطرف الثاني العقد .

٢ ــ ويعتبر تدليساً السكوت عمداً عن واقعة او ملابسة ، اذا ثبت ان المدلس عليه ما كان ليبرم العقد لو علم بتلك الواقعة او هذه الملابسة .

المادة ١٢٧

اذا صدر التدليس من غير المتعاقدين فليس للمتعاقد المدلس عليه ان يطلب ابطال العقد ما لم يثبت ان المتعاقد الآخر كان يعلم او كان من المفروض حتما ان يعلم بهذا التدليس .

المادة ١٢٨

١ ــ يجوز ابطال العقد للاكراه إذا تعاقد شخص تحت سلطان رهبة بعثها

المتعاقد الآخر في نفسه دون حق ، وكانت قائمة على أساس .

٢ — وتكون الرهبة قائمة على أساس اذا كانت ظروف الحال تصور للطرف الذي يدعيها ان خطراً جسيما محدقاً يهدده هو أو غيره في النفس او الجسم او الشرف او المال .

٣ — ويراعى في تقدير الاكراه جنس من وقع عليه هذا الاكراه وسنه وحالته الاجتماعية والصحية وكل ظرف آخر من شأنه ان يؤثر في جسامة الاكراه .

المادة ١٢٩

اذا صدر الاكراه من غير المتعاقدين ، فليس للمتعاقد المكره ان يطلب ابطال العقد ، مالم يثبت ان المتعاقد الآخر كان يعلم او كان من المفروض حتما ان يعلم بهذا الاكراه .

المادة ١٣٠

١ — اذا كانت التزامات أحد المتعاقدين لاتتعادل البتة مع ما حصل عليه هذا المتعاقد من فائدة بموجب العقد او مع التزامات المتعاقد الآخر ، وتبين ان المتعاقد المغبون لم يبرم العقد إلا لان المتعاقد الآخر قداستغل فيه طيشاً بيناً او هوى جامحاً ، جاز للقاضي بناء على طلب المتعاقد المغبون ان يبطل العقد او ان ينقص التزامات هذا المتعاقد .

٢ — ويجب أن ترفع الدعوى بذلك خلال سنة من تاريخ العقد ، والا كانت غير مقبولة .

٣ — ويجوز في عقود المعاوضة ان يتوقى الطرف الآخر دعوى الابطال ، اذا عرض ما يراه القاضي كافياً لرفع الغبن .

المادة ١٣١

يراعى في تطبيق المادة السابقة عدم الاخلال بالاحكام الخاصة بالغبن في بعض العقود او بمعدل الفائدة .

المحل

المادة ١٣٢

١ — يجوز ان يكون محل الالتزام شيئاً مستقبلاً .

٢ — غير ان التعامل في تركة انسان على قيد الحياة باطل ، ولو كان برضاه، الا في الاحوال التي نص عليها في القانون .

المادة ١٣٣

إذا كان محل الالتزام مستحيلا في ذاته كان العقد باطلا .

المادة ١٣٤

١ — إذا لم يكن محل الالتزام معيناً بذاته ، وجب ان يكون معيناً بنوعه ومقداره والا كان العقد باطلا .

٢ — ويكفي ان يكون المحل معيناً بنوعه فقط اذا تضمن العقد ما يستطاع به تعيين مقداره واذا لم يتفق المتعاقدان على درجة الشيء ، من حيث جودته ولم يمكن استخلاص ذلك من العرف او من أي ظرف آخر ، التزم المدين بان يسلم شيئاً من صنف متوسط .

المادة ١٣٥

اذا كان محل الالتزام نقوداً، التزم المدين بقدر عددها المذكور في العقد دون ان يكون لارتفاع قيمة هذه النقود أو لانخفاضها وقت الوفاء اي اثر ، ما لم ينص القانون على احكام خاصة بتحويل النقد الاجنبي .

المادة ١٣٦

اذا كان محل الالتزام مخالفاً للنظام العام أو الآداب كان العقد باطلا .

السبب

المادة ١٣٧

اذا لم يكن للالتزام سبب ، أو كان سببه مخالفاً للنظام العام أو الآداب كان العقد باطلاً .

المادة ١٣٨

١ — كل التزام لم يذكر له سبب في العقد يفترض ان له سبباً مشروعا ، ما لم يقم الدليل على غير ذلك .

٢ — ويعتبر السبب المذكور في العقد هو السبب الحقيقي حتى يقوم الدليل على ما يخالف ذلك ، فاذا قام الدليل على صورية السبب فعلى من يدعي ان للالتزام سبباً آخر مشروعا ان يثبت ما يدعيه .

البطلان

المادة ١٣٩

اذا جعل القانون لاحد المتعاقدين حقاً في ابطال العقد فليس للمتعاقد الآخر أن يتمسك بهذا الحق .

المادة ١٤٠

١ — يزول حق ابطال العقد بالاجازة الصريحة او الضمنية .

٢ — وتستند الاجازة الى التاريخ الذي تم فيه العقد، دون اخلال بحقوق الغير.

المادة ١٤١

١ — يسقط الحق في ابطال العقد اذا لم يتمسك به صاحبه خلال سنة واحدة.

٢ — ويبدأ سريان هذه المدة ، في حالة نقص الاهلية ، من اليوم الذي يزول فيه هذا السبب ، وفي حالة الغلط او التدليس من اليوم الذي ينكشف فيه، وفي حالة الاكراه ، من يوم انقطاعه ، وفي كل حال لا يجوز التمسك بحق الابطال لغلط او تدليس أو إكراه اذا انقضت خمس عشرة سنة من وقت تمام العقد .

المادة ١٤٢

١ — اذا كان العقد باطلا جاز لكل ذي مصلحة ان يتمسك بالبطلان،وللمحكمة ان تقضي به من تلقاء نفسها ، ولا يزول البطلان بالاجازة .

٢ — وتسقط دعوى البطلان بمضي خمس عشرة سنة من وقت العقد .

المادة ١٤٣

١ — في حالتي ابطال العقد وبطلانه يعاد المتعاقدان الى الحالة التي كانا عليها قبل العقد ، فاذا كان هذا مستحيلا جاز الحكم بتعويض معادل .

٢ — ومع ذلك لا يلزم ناقص الاهلية ، اذا أبطل العقد لنقص اهليته ، ان يرد غير ما عاد عليه من منفعة بسبب تنفيذ العقد .

المادة ١٤٤

اذا كان العقد في شق منه باطلاً او قابلا للابطال ،فهذا الشق وحده هو الذي يبطل ، الا اذا تبين ان العقد ما كان ليتم بغير الشق الذي وقع باطلا أو قابلا للابطال فيبطل العقد كله .

المادة ١٤٥

إذا كان العقد باطلا أو قابلا للابطال وتوافرت فيه اركان عقد آخر ، فان العقد يكون صحيحاً باعتباره العقد الذي توافرت أركانه ، اذا تبين ان نية المتعاقدين كانت تنصرف الى ابرام هذا العقد .

٢ – آثار العقد

المادة ١٤٦

ينصرف اثر العقد الى المتعاقدين والخلف العام ، دون اخلال بالقواعد المتعلقة بالارث ، ما لم يتبين من العقد او من طبيعة التعامل او من نص القانون ان هذا الأثر لا ينصرف الى الخلف العام.

المادة ١٤٧

اذا أنشأ العقد التزامات وحقوقاً شخصية تتصل بشيء انتقل بعد ذلك الى خلف خاص ، فان هذه الالتزامات والحقوق تنتقل الى هذا الخلف في الوقت الذي ينتقل فيه الشيء ، اذا كانت من مستلزماته وكان الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال الشيء اليه.

المادة ١٤٨

١ ـــ العقد شريعة المتعاقدين ، فلا يجوز نقضه ولا تعديله الا باتفاق الطرفين أو للاسباب التي يقررها القانون .

٢ ـــ ومع ذلك اذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها ان تنفيذ الالتزام التعاقدي ، وان لم يصبح مستحيلاً صار مرهقاً للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة ، جاز للقاضي تبعاً للظروف وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين ان يرد الالتزام المرهق الى الحد المعقول ويقع باطلا كل اتفاق على خلاف ذلك .

المادة ١٤٩

١ – يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع مايوجبه حسن النية.

٢ – ولا يقتصر العقد على الزام المتعاقد بما ورد فيه ، ولكن يتناول أيضاً ما هو من مستلزماته وفقاً للقانون والعرف والعدالة بحسب طبيعة الالتزام .

المادة ١٥٠

اذا تم العقد بطريق الاذعان وكان قد تضمن شروطاً تعسفية جاز للقاضي ان يعدل هذه الشروط أو ان يعفي الطرف المذعن منها ، وذلك وفقاً لما تقضي به العدالة ويقع باطلا كل اتفاق على خلاف ذلك .

المادة ١٥١

١ – اذا كانت عبارة العقد واضحة ، فلا يجوز الانحراف عنها من طريق تفسيرها للتعرف على ارادة المتعاقدين .

٢ – أما اذا كان هناك محل لتفسير العقد ، فيجب البحث عن النية المشتركة للمتعاقدين دون الوقوف عند المعنى الحرفي للالفاظ ، مع الاستهداء في ذلك بطبيعة التعامل ، وبما ينبغي ان يتوافر من امانة وثقة بين المتعاقدين ، وفقاً للعرف الجاري في المعاملات .

المادة ١٥٢

١ – يفسر الشك في مصلحة المدين.

٢ – ومع ذلك لا يجوز ان يكون تفسير العبارات الغامضة في عقود الاذعان ضاراً بمصلحة الطرف المذعن .

المادة ١٥٣

لا يرتب العقد التزاماً في ذمة الغير ، ولكن يجوز ان يكسبه حقاً .

المادة ١٥٤

١ – اذا تعهد شخص بأن يجعل الغير يلتزم بأمر فلا يلزم الغير بتعهده . فاذا رفض الغير ان يلتزم، وجب على المتعهد ان يعوض من تعاقد معه، ويجوز له مع ذلك ان يتخلص من التعويض بأن يقوم هو نفسه بتنفيذ الالتزام الذي تعهد به .

٢ — اما اذا قبل الغير هذا التعهد، فان قبوله لاينتج اثراً الا من وقت صدوره، مالم يتبين انه قصد صراحة او ضمناً ان يستند اثر هذا القبول إلى الوقت الذي صدر فيه التعهد .

المادة ١٥٥

١ — يجوز للشخص ان يتعاقد باسمه على التزامات يشترطها لمصلحة الغير ، اذا كان له في تنفيذ هذه الالتزامات مصلحة شخصية مادية كانت أو ادبية .

٢ — ويترتب على هذا الاشتراط أن يكسب الغير حقاً مباشراً قبل المتعهد بتنفيذ الاشتراط يستطيع ان يطالبه بوفائه، مالم يتفق على خلاف ذلك . ويكون لهذا المتعهد ان يتمسك قبل المنتفع بالدفوع التي تنشأ عن العقد .

٣ — ويجوز كذلك للمشترط أن يطالب بتنفيذ ما اشترط لمصلحة المنتفع ، الا اذا تبين من العقد ان المنتفع وحده هو الذي يجوز له ذلك .

المادة ١٥٦

١ — يجوز للمشترط دون دائنيه أو ورثته ان ينقض المشارطة قبل ان يصرح المنتفع الى المتعهد أو المشترط برغبته في الاستفادة منها ، ما لم يكن ذلك مخالفاً لما يقتضيه العقد .

٢ — ولا يترتب على نقض المشارطة ان تبرأ ذمة المتعهد قبل المشترط، الا اذا اتفق صراحة أو ضمناً على خلاف ذلك ، وللمشترط احلال منتفع آخر محل المنتفع الاول ، كما له أن يستأثر لنفسه بالانتفاع من المشارطة .

المادة ١٥٧

يجوز في الاشتراط لمصلحة الغير ان يكون المنتفع شخصاً مستقبلاً او جهة مستقبلة ، كما يجوز ان يكون شخصاً او جهة لم يعينا وقت العقد ، متى كان تعيينهما مستطاعاً وقت ان ينتج العقد اثره طبقاً للمشارطة .

٣ — انحلال العقد

المادة ١٥٨

١ — في العقود الملزمة للجانبين ، اذا لم يوف احد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد اعذاره المدين ان يطالب بتنفيذ العقد او بفسخه ، مع التعويض في الحالتين ان كان له مقتضى .

٢ — ويجوز للقاضي ان يمنح المدين أجلاً اذا اقتضت الظروف ذلك ، كما يجوز له ان يرفض الفسخ اذا كان ما لم يوف به المدين قليل الاهمية بالنسبة الى الالتزام في جملته .

المادة ١٥٩

يجوز الاتفاق على ان يعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم قضائي عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه ، وهذا الاتفاق لا يعفي من الاعذار، الا اذا اتفق المتعاقدان صراحة على الاعفاء منه .

المادة ١٦٠

في العقود الملزمة للجانبين اذا انقضى التزام بسبب استحالة تنفيذه انقضت معه الالتزامات المقابلة له وينفسخ العقد من تلقاء نفسه .

المادة ١٦١

اذا فسخ العقد أعيد المتعاقدان الى الحالة التي كانا عليها قبل العقد، فاذا استحال ذلك جاز الحكم بالتعويض .

المادة ١٦٢

في العقود الملزمة للجانبين اذا كانت الالتزامات المتقابلة مستحقة الوفاء، جاز لكل من المتعاقدين ان يمتنع عن تنفيذ التزامه اذا لم يقم المتعاقد الآخر بتنفيذ ما التزم به .

الفصل الثاني

الارادة المنفردة

المادة ١٦٣

١ — من وجه للجمهور وعداً بجائزة يعطيها عن عمل معين التزم باعطاء الجائزة لمن قام بهذا العمل ، ولو قام به دون نظر الى الوعد بالجائزة او دون علم بها .

٢ — وإذا لم يعين الواعد أجلاً للقيام بالعمل، جاز له الرجوع في وعده باعلان للجمهور ، على ألا يؤثر ذلك في حق من أتم العمل قبل الرجوع في الوعد. وتسقط دعوى المطالبة بالجائزة اذا لم ترفع خلال ستة اشهر من تاريخ اعلانه العدول للجمهور.

الفصل الثالث

العمل غير المشروع

١ — المسؤولية عن الاعمال الشخصية

المادة ١٦٤

كل خطأ سبب ضرراً للغير يلزم من ارتكبه بالتعويض .

المادة ١٦٥

١ — يكون الشخص مسؤولا عن أعماله غير المشروعة متى صدرت منه وهو مميز .

٢ — ومع ذلك اذا وقع الضرر من شخص غير مميز ولم يكن هناك من هو مسؤول عنه ، او تعذر الحصول على تعويض من المسؤول ، جاز للقاضي ان يلزم من وقع منه الضرر بتعويض عادل ، مراعيا في ذلك مركز الخصوم .

المادة ١٦٦

اذا اثبت الشخص ان الضرر قد نشأ عن سبب اجنبي لا يد له فيه ، كحادث مفاجئ او قوة قاهرة او خطأ من المضرور او خطأ من الغير ، كان غير ملزم بتعويض هذا الضرر ، ما لم يوجد نص او اتفاق على غير ذلك .

المادة ١٦٧

من أحدث ضرراً وهو في حالة دفاع شرعي عن نفسه او ماله او عن نفس الغير او ماله ، كان غير مسؤول ، على ألا يجاوز في دفاعه القدر الضروري ، والا أصبح ملزماً بتعويض تراعى فيه مقتضيات العدالة .

المادة ١٦٨

لا يكون الموظف العام مسؤولا عن عمله الذي أضر بالغير اذا قام به تنفيذاً لامر صدر اليه من رئيس ، متى كانت اطاعة هذا الامر واجبة عليه ، او كان يعتقد أنها واجبة ، وأثبت انه كان يعتقد مشروعية العمل الذي وقع منه ، وكان اعتقاده مبنياً على اسباب معقولة ، وانه راعى في عمله جانب الحيطة .

المادة ١٦٩

من سبب ضرراً للغير ليتفادى ضرراً اكبر ، محدقا به او بغيره ، لا يكون ملزماً الا بالتعويض الذي يراه القاضي مناسباً .

المادة ١٧٠

اذا تعدد المسؤولون عن عمل ضار كانوا متضامنين في التزامهم بتعويض الضرر ، وتكون المسؤولية فيما بينهم بالتساوي ، الا اذا عين القاضي نصيب كل منهم في التعويض .

المادة ١٧١

يقدر القاضي مدى التعويض عن الضرر الذي لحق المضرور طبقاً لأحكام المادتين ٢٢٢ و ٢٢٣ مراعياً في ذلك الظروف الملابسة ودون ان يتقيد بأي حد ، فان لم يتيسر له وقت الحكم ان يعين مدى التعويض تعييناً نهائياً ، فله ان يحتفظ المضرور بالحق في ان يطالب خلال مدة معينة باعادة النظر في التقدير .

المادة ١٧٢

١ — يعين القاضي طريقة التعويض تبعاً للظروف. ويصح ان يكون التعويض مقسطاً كما يصح ان يكون ايراداً مرتباً . ويجوز في هاتين الحالتين الزام المدين بأن يقدم تأميناً .

٢ — ويقدر التعويض بالنقد ، على انه يجوز للقاضي ، تبعاً للظروف وبناء على طلب المضرور ، ان يأمر باعادة الحالة الى ما كانت عليه ، او ان يحكم بأداء امر معين متصل بالعمل غير المشروع وذلك على سبيل التعويض .

المادة ١٧٣

١ — تسقط بالتقادم دعوى التعويض الناشئة عن العمل غير المشروع بانقضاء ثلاث سنوات من اليوم الذي علم فيه المضرور بحدوث الضرر وبالشخص المسؤول عنه . وتسقط هذه الدعوى في كل حال بانقضاء خمس عشرة سنة من يوم وقوع العمل غير المشروع .

٢ — على انه اذا كانت هـذه الدعوى ناشئة عن جريمة ، وكانت الدعوى الجزائية لم تسقط بعد انقضاء المواعيد المذكورة في الفقرات السابقة ، فان دعوى التعويض لا تسقط الا بسقوط الدعوى الجزائية .

٢ - المسؤولية عن عمل الغير

المادة ١٧٤

١ — كل من يجب عليه قانونا او اتفاقا رقابة شخص في حاجة الى الرقابة ، بسبب قصره او بسبب حالته العقلية او الجسمية ، يكون ملزماً بتعويض الضرر الذي يحدثه ذلك الشخص للغير بعمله غير المشروع ، ويترتب هذا الالتزام ولو كان من وقع منه العمل الضار غير مميز .

٢ — ويعتبر القاصر في حاجة الى الرقابة اذا لم يبلغ خمس عشرة سنة،أو بلغها وكان في كنف القائم على تربيته . وتنتقل الرقابة على القاصر الى معلمه في المدرسة او المشرف في الحرفة ما دام القاصر تحت اشراف المعلم او المشرف . وتنتقل الرقابة على الزوجة القاصر الى زوجها او الى من يتولى الرقابة على الزوج .

٣ — ويستطيع المكلف بالرقابة ان يخلص من المسؤولية اذا أثبت انه قام بواجب الرقابة،او أثبت ان الضرر كان لا بد واقعاً ولو قام بهذا الواجب بما ينبغي من العناية.

المادة ١٧٥

١ — يكون المتبوع مسؤولاً عن الضرر الذي يحدثه تابعه بعمله غير المشروع، متى كان واقعاً منه في حال تأدية وظيفته او بسببها .

٢ — تقوم رابطة التبعية ، ولو لم يكن المتبوع حراً في اختيار تابعه ، متى كانت له عليه سلطة فعلية في رقابته وفي توجيهه .

المادة ١٧٦

للمسؤول عن عمل الغير حق الرجوع عليه في الحدود التي يكون فيها هذا الغير مسؤولاً عن تعويض الضرر .

٣ — المسؤولية الناشئة عن الاشياء

المادة ١٧٧

حارس الحيوان ، ولو لم يكن مالكا له ، مسؤول عما يحدثه الحيوان من ضرر ، ولو ضل الحيوان او تسرب ، مالم يثبت الحارس ان وقوع الحادث كان بسبب اجنبي لا يد له فيه .

المادة ١٧٨

١ — حارس البناء ، ولو لم يكن مالكاً له ، مسؤول عما يحدثه انهدام البناء من ضرر ، ولو كان انهداماً جزئياً ، ما لم يثبت ان الحادث لا يرجع سببه الى اهمال في الصيانة او قدم في البناء او عيب فيه .

٢ — ويجوز لمن كان مهدداً بضرر يصيبه من البناء ان يطالب المالك باتخاذ ما يلزم من التدابير الضرورية لدرء الخطر ، فان لم يقم المالك بذلك جاز الحصول على اذن من المحكمة في اتخاذ هذه التدابير على حسابه .

المادة ١٧٩

كل من تولى حراسة اشياء تتطلب حراستها عناية خاصة او حراسة آلات ميكانيكية يكون مسؤولا عما تحدثه هذه الاشياء من ضرر ، ما لم يثبت ان وقوع الضرر كان بسبب اجنبي لا يد له فيه ، هذا مع عدم الاخلال بما يرد في ذلك من احكام خاصة .

الفصل الرابع

الاثراء بلا سبب

المادة ١٨٠

كل شخص ، ولو غير مميز ، يثري دون سبب مشروع على حساب شخص آخر يلتزم في حدود ما اثرى به بتعويض هذا الشخص عما لحقه من خسارة ويبقى هذا الالتزام قائماً ولو زال الاثراء فيما بعد .

المادة ١٨١

تسقط دعوى التعويض عن الاثراء بلا سبب بانقضاء ثلاث سنوات من اليوم الذي يعلم فيه من لحقته الخسارة بحقه في التعويض ، وتسقط الدعوى كذلك في جميع الاحوال بانقضاء خمس عشرة سنة من اليوم الذي ينشأ فيه هذا الحق .

١ — دفع غير المستحق

المادة ١٨٢

١ — كل من تسلم على سبيل الوفاء ما ليس مستحقاً له وجب عليه رده .

٢ — على انه لا محل للرد اذا كان من قام بالوفاء يعلم انه غير ملزم بما دفعه ، إلا أن يكون ناقص الاهلية، او ان يكون قد اكره على هذا الوفاء .

المادة ١٨٣

يصح استرداد غير المستحق ، اذا كان الوفاء قد تم تنفيذاً لالتزام لم يتحقق سببه أو لالتزام زال سببه بعد أن تحقق .

المادة ١٨٤

١ — يصح كذلك استرداد غير المستحق ، اذا كان الوفاء قد تم تنفيذاً لالتزام لم يحل اجله وكان الموفي جاهلاً قيام الاجل .

٢ — على انه يجوز للدائن ان يقتصر على رد ما استفاده بسبب الوفاء المعجل في حدود ما لحق المدين من ضرر . فاذا كان الالتزام الذي لم يحل اجله نقوداً ، التزم الدائن أن يرد للمدين فائدتها بعملها القانوني او الاتفاقي عن المدة الباقية لحلول الأجل .

المادة ١٨٥

لا محل لاسترداد غير المستحق اذا حصل الوفاء من غير المدين وترتب عليه ان الدائن ، وهو حسن النية ، قد تجرد من سند الدين ، او مما حصل عليه من التأمينات او ترك دعواه قبل المدين الحقيقي تسقط بالتقادم ويلتزم المدين الحقيقي في هذه الحالة بتعويض الغير الذي قام بالوفاء .

المادة ١٨٦

١ — اذا كان من تسلم غير المستحق حسن النية فلا يلتزم أن يرد الا ما تسلم.

٢ — اما اذا كان سيء النية فانه يلتزم ان يرد ايضاً الفوائد والارباح التي جناها، او التي قصر في جنيها من الشيء الذي تسلمه بغير حق ، وذلك من يوم الوفاء او من اليوم الذي اصبح فيه سيء النية .

٣ — وعلى أي حال يلتزم من تسلم غير المستحق برد الفوائد والثمرات من يوم رفع الدعوى .

المادة ١٨٧

اذا لم تتوافر اهلية التعاقد في من تسلم غير المستحق فلا يكون ملتزماً الا بالقدر الذي أثرى به .

المادة ١٨٨

تسقط دعوى استرداد ما دفع بغير حق بانقضاء ثلاث سنوات من اليوم الذي يعلم فيه من دفع غير المستحق بحقه في الاسترداد ، وتسقط الدعوى كذلك في جميع الاحوال بانقضاء خمس عشرة سنة من اليوم الذي ينشأ فيه هذا الحق .

٢ - الفضالة

المادة ١٨٩

الفضالة هي أن يتولى شخص عن قصد القيام بشأن عاجل لحساب شخص آخر، دون أن يكون ملزماً بذلك .

المادة ١٩٠

تحقق الفضالة ولو كان الفضولي، في اثناء توليه شأناً لنفسه قد تولى شأن غيره، لما بين الشأنين من ارتباط لا يمكن معه القيام باحدهما منفصلاً عن الآخر .

المادة ١٩١

تسري قواعد الوكالة اذا أقر رب العمل ما قام به الفضولي .

المادة ١٩٢

يجب على الفضولي أن يمضي في العمل الذي بدأه إلى ان يتمكن رب العمل من مباشرته بنفسه ، كما يجب عليه ان يخطر بتدخله رب العمل متى استطاع ذلك .

المادة ١٩٣

١ — يجب على الفضولي ان يبذل في القيام بالعمل عناية الشخص العادي ، ويكون مسؤولا عن خطئه . ومع ذلك يجوز للقاضي ان ينقص التعويض المترتب على هذا الخطأ ، اذا كانت الظروف تبرر ذلك .

٢ — واذا عهد الفضولي إلى غيره بكل العمل او ببعضه كان مسؤولا عن تصرفات نائبه ، دون اخلال بما لرب العمل من الرجوع مباشرة على هذا النائب .

٣— واذا تعدد الفضوليون في القيام بعمل واحد ، كانوا متضامنين في المسؤولية .

المادة ١٩٤

يلتزم الفضولي بما يلتزم به الوكيل من رد ما استولى عليه بسبب الفضالة ، وتقديم حساب عما قام به .

المادة ١٩٥

١ — اذا مات الفضولي التزم ورثته بما يلتزم به ورثة الوكيل طبقاً لاحكام المادة ٦٨٣ فقرة ٢ .

٢ — واذا مات رب العمل بقي الفضولي ملتزماً نحو الورثة بما كان ملتزماً به نحو مورثهم .

المادة ١٩٦

يعتبر الفضولي نائباً عن رب العمل ، متى كان قد بذل في ادارته عناية الشخص العادي ، ولو لم تحقق النتيجة المرجوة . وفي هذه الحالة يكون رب العمل ملزماً بأن ينفذ التعهدات التي عقدها الفضولي لحسابه ، وان يعوضه عن التعهدات التي التزم بها ، وان يرد له النفقات الضرورية والنافعة التي سوغتها الظروف مضافاً اليها فوائدها من يوم دفعها ، وان يعوضه عن الضرر الذي لحقه بسبب قيامه بالعمل ، ولا يستحق الفضولي اجراً على عمله الا ان يكون من اعمال مهنته.

المادة ١٩٧

١ — اذا لم تتوافر في الفضولي اهلية التعاقد فلا يكون مسؤولا عن ادارته الا بالقدر الذي اثرى به ، مالم تكن مسؤوليته ناشئة عن عمل غير مشروع .

٢ — اما رب العمل فتبقى مسؤوليته كاملة ، ولو لم تتوافر فيه اهلية التعاقد .

المادة ١٩٨

تسقط الدعوى الناشئة عن الفضالة بانقضاء ثلاث سنوات من اليوم الذي يعلم فيه كل طرف بحقه . وتسقط كذلك في جميع الاحوال بانقضاء خمس عشرة سنة من اليوم الذي ينشأ فيه هذا الحق .

الفصل الخامس

القانون

المادة ١٩٩

الالتزامات التي تنشأ مباشرة عن القانون وحده تسري عليها النصوص القانونية التي أنشأتها .

الباب الثاني

آثار الالتزام

المادة ٢٠٠

١ — ينفذ الالتزام جبراً على المدين .

٢ — ومع ذلك اذا كان الالتزام طبيعياً فلا جبر في تنفيذه .

المادة ٢٠١

يقدر القاضي عند عدم النص ، ما اذا كان هناك التزام طبيعي . وفي كل حال لا يجوز أن يقوم التزام طبيعي يخالف النظام العام .

المادة ٢٠٢

لا يسترد المدين ما اداه باختياره ، قاصداً ان يوفي التزاماً طبيعياً .

المادة ٢٠٣

الالتزام الطبيعي يصلح سبباً لالتزام مدني .

الفصل الأول

التنفيذ العيني

المادة ٢٠٤

١ – يجبر المدين بعد اعذاره طبقاً للمادتين ٢٢٠ و ٢٢١ على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً ، متى كان ذلك ممكناً .

٢ – على انه اذا كان في التنفيذ العيني ارهاق للمدين جاز له ان يقتصر على دفع تعويض نقدي ، اذا كان ذلك لا يلحق بالدائن ضرراً جسيماً .

المادة ٢٠٥

الالتزام بنقل الملكية أو أي حق عيني آخر ينقل من تلقاء نفسه هذا الحق ، اذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات يملكه الملتزم ، وذلك دون اخلال بالقواعد المتعلقة بالتسجيل .

المادة ٢٠٦

١ – اذا ورد الالتزام بنقل حق عيني على شيء لم يعين الا بنوعه فلا ينتقل الحق الا بافراز هذا الشيء .

٢ – فاذا لم يقم المدين بتنفيذ التزامه ، جاز للدائن ان يحصل على شيء من النوع ذاته على نفقة المدين بعد استئذان القاضي ، أو دون استئذانه في حالة الاستعجال ، كما يجوز له أن يطالب بقيمة الشيء ، من غير اخلال في الحالتين بحقه في التعويض .

المادة ٢٠٧

الالتزام بنقل حق عيني يتضمن الالتزام بتسليم الشيء والمحافظة عليه حتى التسليم.

المادة ٢٠٨

١ — اذا التزم المدين أن ينقل حقاً عينياً أو أن يقوم بعمل ، وتضمن التزامه أن يسلم شيئاً ولم يقم بتسليمه بعد ان اعذر ، فان هلاك الشيء يكون عليه ولو كان الهلاك قبل الاعذار على الدائن .

٢ — ومع ذلك لايكون الهلاك على المدين ، ولو اعذر ، اذا اثبت ان الشيء كان يهلك كذلك عند الدائن لو انه سلم اليه ، مالم يكن المدين قد قبل ان يتحمل تبعة الحوادث المفاجئة .

٣ — على أن الشيء المسروق إذا هلك أو ضاع باية صورة كانت فان تبعة الهلاك تقع على السارق .

المادة ٢٠٩

في الالتزام بعمل ، اذا نص الاتفاق او استوجبت طبيعة الدين أن ينفذ المدين الالتزام بنفسه جاز للدائن أن يرفض الوفاء من غير المدين .

المادة ٢١٠

١ — في الالتزام بعمل ، اذا لم يقم المدين بتنفيذ التزامه ، جاز للدائن أن يطلب ترخيصاً من القضاء في تنفيذ الالتزام على نفقة المدين اذا كان هذا التنفيذ ممكناً .

٢ — ويجوز في حالة الاستعجال أن ينفذ الدائن الالتزام على نفقة المدين ، دون ترخيص من القضاء .

المادة ٢١١

في الالتزام بعمل يقوم حكم القاضي مقام التنفيذ ، اذا سمحت بهذا طبيعة الالتزام .

المادة ٢١٢

١ — في الالتزام بعمل ، إذا كان المطلوب من المدين هو ان يحافظ على الشيء او ان يقوم بادارته أو أن يتوخى الحيطة في تنفيذ التزامه فان المدين يكون قد وفى بالالتزام اذا بذل في تنفيذه من العناية كل مايبذله الشخص العادي ، ولو لم يتحقق الغرض المقصود . هذا مالم ينص القانون او الاتفاق على غير ذلك.

٢ — وفي كل حال يبقى المدين مسؤولا عما يأتيه من غش أو خطأ جسيم .

المادة ٢١٣

اذا التزم المدين بالامتناع عن عمل وأخل بهذا الالتزام ، جاز للدائن ان يطلب ازالة ما وقع مخالفاً للالتزام . وله ان يطلب من القضاء ترخيصاً في أن يقوم بهذه الازالة على نفقة المدين .

المادة ٢١٤

١ — اذا كان تنفيذ الالتزام عيناً غير ممكن او غير ملائم إلا إذا قام به المدين نفسه ، جاز للدائن أن يحصل على حكم بالزام المدين بهذا التنفيذ وبدفع غرامة تهديدية ان امتنع عن ذلك .

٢ — وإذا رأى القاضي ان مقدار الغرامة ليس كافياً لاكراه المدين الممتنع عن التنفيذ جاز له ان يزيد في الغرامة كلما رأى داعياً للزيادة .

المادة ٢١٥

إذا تم التنفيذ العيني أو أصر المدين على رفض التنفيذ حدد القاضي مقدار التعويض الذي يلزم به المدين مراعياً في ذلك الضرر الذي أصاب الدائن والعنت الذي بدا من المدين .

الفصل الثاني

التنفيذ بطريق التعويض

المادة ٢١٦

إذا استحال على المدين ان ينفذ الالتزام عيناً حكم عليه بالتعويض لعدم الوفاء بالتزامه ، مالم يثبت ان استحالة التنفيذ قد نشأت عن سبب أجنبي لايد له فيه . ويكون الحكم كذلك اذا تأخر المدين في تنفيذ التزامه .

المادة ٢١٧

يجوز للقاضي ان ينقص مقدار التعويض او ألا يحكم بتعويض ما إذا كان الدائن بخطئه قد اشترك باحداث الضرر او زاد فيه .

المادة ٢١٨

١ – يجوز الاتفاق على ان يتحمل المدين تبعة الحادث المفاجيء والقوة القاهرة.

٢ – وكذلك يجوز الاتفاق على اعفاء المدين من أية مسؤولية تترتب على عدم تنفيذ التزامه التعاقدي إلا ماينشأ عن غشه أو عن خطئه الجسيم ، ومع ذلك يجوز للمدين ان يشترط عدم مسؤوليته عن الغش أو الخطأ الجسيم الذي يقع من اشخاص يستخدمهم في تنفيذ التزامه .

٣ – ويقع باطلا كل شرط يقضي بالاعفاء من المسؤولية المترتبة على العمل غير المشروع .

المادة ٢١٩

لايستحق التعويض الا بعد اعذار المدين ، مالم ينص على غير ذلك .

المادة ٢٢٠

يكون اعذار المدين بانذاره بواسطة الكاتب العدل او بما يقوم مقام الانذار ويجوز ان يتم الاعذار عن طريق البريد على الوجه المبين في القوانين الخاصة كما يجوز ان يكون مترتباً على اتفاق يقضي بأن يكون المدين معذراً بمجرد حلول الاجل دون حاجة إلى أي اجراء آخر .

المادة ٢٢١

لاضرورة لاعذار المدين في الحالات الآتية :

آ — إذا أصبح تنفيذ الالتزام غير ممكن أو غير مجد بفعل المدين .

ب — إذا كان محل الالتزام تعويضاً ترتب على عمل غير مشروع .

ج — إذا كان محل الالتزام رد شيء يعلم المدين أنه مسروق أو شيء تسلمه دون حق وهو عالم بذلك .

د — إذا صرح المدين كتابة انه لايريد القيام بالتزامه .

المادة ٢٢٢

١ — اذا لم يكن التعويض مقدراً في العقد او بنص في القانون فالقاضي هو الذي يقدره ، ويشمل التعويض ما لحق الدائن من خسارة وما فاته من كسب ، بشرط ان يكون هذا نتيجة طبيعية لعدم الوفاء بالالتزام او للتأخر في الوفاء به ، ويعتبر الضرر نتيجة طبيعية إذا لم يكن في استطاعة الدائن أن يتوقاه ببذل جهد معقول .

٢ — ومع ذلك إذا كان الالتزام مصدره العقد ، فلا يلتزم المدين الذي لم يرتكب غشاً أو خطأ جسيما إلا بتعويض الضرر الذي كان يمكن توقعه عادة وقت التعاقد .

المادة ٢٢٣

١ — يشمل التعويض الضرر الادبي أيضاً ، ولكن لايجوز في هذه الحالة ان

ينتقل الى الغير إلا إذا تحدد بمقتضى اتفاق ، او طالب الدائن به أمام القضاء .

٢ — ولا يجوز الحكم بتعويض إلا للأزواج والاقارب إلى الدرجة الثانية عما يصيبهم من ألم من جراء موت المصاب .

المادة ٢٢٤

يجوز للمتعاقدين ان يحددا مقدما قيمة التعويض بالنص عليها في العقد او في اتفاق لاحق ويراعى في هذه الحالة احكام المواد من ٢١٦ الى ٢٢١ .

المادة ٢٢٥

١ — لا يكون التعويض الاتفاقي مستحقاً اذا أثبت المدين أن الدائن لم يلحقه أي ضرر .

٢ — ويجوز للقاضي ان يخفض هذا التعويض إذا أثبت المدين أن التقدير كان مبالغاً فيه إلى درجة كبيرة ، او أن الالتزام الاصلي قد نفذ في جزء منه .

٣ — ويقع باطلا كل اتفاق يخالف احكام الفقرتين السابقتين .

المادة ٢٢٦

إذا جاوز الضرر قيمة التعويض الاتفاقي فلا يجوز للدائن ان يطالب بأكثر من هذه القيمة الا إذا أثبت أن المدين قد ارتكب غشاً أو خطأ جسيماً .

المادة ٢٢٧

اذا كان محل الالتزام مبلغاً من النقود وكان معلوم المقدار وقت الطلب وتأخر المدين في الوفاء به ، كان ملزما بان يدفع للدائن على سبيل التعويض عن التأخر فوائد قدرها أربعة في المائة في المسائل المدنية وخمسة في المائة في المسائل التجارية . وتسري هذه الفوائد من تاريخ المطالبة القضائية بها ان لم يحدد الاتفاق أو العرف التجاري تاريخاً آخر لسريانها ، وهذا كله ما لم ينص القانون على غيره .

المادة ٢٢٨

١ — يجوز المتقاعدين ان يتفقا على معدل آخر للفوائد سواء أكان ذلك في مقابل تأخير الوفاء ام في اية حالة اخرى تشترط فيها الفوائد ، على الا يزيد هذا المعدل على تسعة في المائة فاذا اتفقا على فوائد تزيد على هذا المعدل وجب تخفيضها الى تسعة في المائة وتعين رد ما دفع زائداً على هذا المقدار .

٢ — وكل عمولة أو منفعة ، ايا كان نوعها ، اشترطها الدائن إذا زادت هي والفائدة المتفق عليها على الحد الاقصى المتقدم ذكره تعتبر فائدة مستترة، وتكون قابلة للتخفيض اذا ما ثبت أن هذه العمولة او المنفعة لا تقابلها خدمة حقيقية يكون الدائن قد أداها ولا منفعة مشروعة .

المادة ٢٢٩

لا يشترط لاستحقاق فوائد التأخير قانونية كانت او اتفاقية ان يثبت الدائن ضرراً لحقه من هذا التأخير .

المادة ٢٣٠

إذا تسبب الدائن ، بسوء نية ، وهو يطالب بحقه ، في اطالة امد النزاع فللقاضي أن يخفض الفوائد قانونية كانت أو اتفاقية او لا يقضي بها اطلاقا عن المدة التي طال فيها النزاع بلا مبرر .

المادة ٢٣١

عند توزيع ثمن الشيء الذي بيع جبراً لا يكون الدائنون المقبولون في التوزيع مستحقين بعد الاحالة القطعية لفوائد تأخير عن الانصبة التي تقررت لهم في هذا التوزيع الا اذا كان المحال عليه ملزما بدفع فوائد الثمن، على ان لا يتجاوز ما يتقاضاه الدائنون من فوائد في هذه الحالة ماهو مستحق منها قبل المحال عليه . وهذه الفوائد تقسم بين الدائنين جميعاً قسمة غرماء .

المادة ٢٣٢

يجوز للدائن أن يطالب بتعويض تكميلي يضاف إلى الفوائد ، اذا اثبت ان الضرر الذي يجاوز الفوائد قد تسبب فيه المدين بسوء نية .

المادة ٢٣٣

لا يجوز تقاضي فوائد على متجمد الفوائد ، ولا يجوز في أية حال أن يكون مجموع الفوائد التي يتقاضاها الدائن اكثر من رأس المال وذلك كله دون اخلال بالقواعد والعادات التجارية .

المادة ٢٣٤

الفوائد التجارية التي تسري على الحساب الجاري يختلف معدلها القانوني باختلاف الجهات ، ويتبع في طريقة حساب الفوائد المركبة في الحساب الجاري ما يقضي به العرف التجاري .

الفصل الثالث

ما يكفل حقوق الدائنين

من وسائل تنفيذ ووسائل ضمان

المادة ٢٣٥

١ — اموال المدين جميعها ضامنة للوفاء بديونه .

٢ — وجميع الدائنين متساوون في هذا الضمان إلا من كان له منهم حق التقدم طبقا للقانون .

١ — وسائل التنفيذ

المادة ٢٣٦

١ — لكل دائن ولو لم يكن حقه مستحق الأداء أن يستعمل باسم مدينه جميع حقوق هذا المدين ، إلا ما كان منها متصلا بشخصه خاصة او غير قابل للحجز .

٢ — ولا يكون استعمال الدائن لحقوق مدينه مقبولا إلا إذا أثبت أن المدين لم يستعمل هذه الحقوق وان عدم استعماله لها من شأنه أن يسبب اعساره أو أن يزيد في هذا الاعسار ، ولا يشترط اعذار المدين لاستعمال حقه ولكن يجب ادخاله خصما في الدعوى .

المادة ٢٣٧

يعتبر الدائن في استعماله حقوق مدينه نائباً عن هذا المدين ، وكل فائدة تنتج من استعمال هذه الحقوق تدخل في أموال المدين وتكون ضماناً لجميع دائنيه .

المادة ٢٣٨

لكل دائن اصبح حقه مستحق الاداء، وصدر من مدينه تصرف ضار به أن يطلب عدم نفاذ هذا التصرف في حقه، اذا كان التصرف قد أنقص من حقوق المدين او زاد في التزاماته وترتب عليه اعسار المدين أو الزيادة في اعساره، وذلك متى توافرت الشروط المنصوص عليها في المادة التالية.

المادة ٢٣٩

١ — إذا كان تصرف المدين بعوض، اشترط لعدم نفاذه في حق الدائن أن يكون منطويا على غش من المدين، وان يكون من صدر له التصرف على علم بهذا الغش، ويكفي لاعتبار التصرف منطويا على الغش أن يكون قد صدر من المدين وهو عالم انه معسر كما يعتبر من صدر له التصرف عالماً بغش المدين اذا كان قد علم ان هذا المدين معسر.

٢ — اما إذا كان التصرف تبرعا، فانه لا ينفذ في حق الدائن، ولو كان من صدر له التبرع حسن النية ولو ثبت ان المدين لم يرتكب غشاً.

٣ — وإذا كان الخلف الذي انتقل اليه الشيء من المدين قد تصرف فيه بعوض الى خلف آخر، فلا يصح للدائن أن يتمسك بعدم نفاذ التصرف الا إذا كان الخلف الثاني يعلم غش المدين وعلم الخلف الاول بهذا الغش، إن كان المدين قد تصرف بعوض، أو كان هذا الخلف الثاني يعلم اعسار المدين وقت تصرفه للخلف الاول إن كان المدين قد تصرف له تبرعا.

المادة ٢٤٠

إذا ادعى الدائن اعسار المدين فليس عليه الا أن يثبت مقدار ما في ذمته من ديون وعلى المدين نفسه أن يثبت ان له مالا يساوي قيمة الديون او يزيد عليها.

المادة ٢٤١

متى تقرر عدم نفاذ التصرف استفاد من ذلك جميع الدائنين الذين صدر هذا التصرف اضراراً بهم.

المادة ٢٤٢

إذا كان من تلقى حقا من المدين المعسر لم يدفع ثمنه، فانه يتخلص من الدعوى متى كان هذا الثمن هو ثمن المثل ، وقام بايداعه خزانة المحكمة .

المادة ٢٤٣

١ — إذا لم يقصد بالغش الا تفضيل دائن على آخر دون حق، فلا يترتب عليه إلا حرمان الدائن من هذه الميزة .

٢ — وإذا وفى المدين المعسر أحد دائنيه قبل انقضاء الاجل الذي عين أصلا للوفاء فلا يسري هذا الوفاء في حق باقي الدائنين. وكذلك لا يسري في حقهم الوفاء ولو حصل بعد انقضاء هذا الاجل ، إذا كان قد تم نتيجة تواطؤ بين المدين والدائن الذي استوفى حقه .

المادة ٢٤٤

تسقط بالتقادم دعوى عدم نفاذ التصرف بانقضاء ثلاث سنوات من اليوم الذي يعلم فيه الدائن بسبب عدم نفاذ التصرف . وتسقط في جميع الاحوال بانقضاء خمس عشرة سنة من الوقت الذي صدر فيه التصرف المطعون فيه .

المادة ٢٤٥

١ — إذا ابرم عقد صوري فلدائني المتعاقدين وللخلف الخاص متى كانوا حسني النية ، أن يتمسكوا بالعقد الصوري ، كما ان لهم أن يتمسكوا بالعقد المستتر ويثبتوا بجميع الوسائل صورية العقد الذي اضر بهم .

٢ — وإذا تعارضت مصالح ذوي الشأن ، فتمسك بعضهم بالعقد الظاهر وتمسك الآخرون بالعقد المستتر ، كانت الافضلية للأولين .

المادة ٢٤٦

إذا ستر المتعاقدان عقداً حقيقياً بعقد ظاهر ، فالعقد النافذ فيما بين المتعاقدين والخلف العام هو العقد الحقيقي .

٢ — احدى وسائل الضمان : الحق في الحبس

المادة ٢٤٧

١ — لكل من التزم بأداء شيء أن يمتنع عن الوفاء به، ما دام الدائن لم يعرض الوفاء بالتزام مترتب عليه بسبب التزام المدين ومرتبط به ، أو ما دام الدائن لم يقم بتقديم تأمين كاف للوفاء بالتزامه هذا .

٢ — ويكون ذلك بوجه خاص لحائز الشيء او محرزه ، اذا هو انفق عليه مصروفات ضرورية او نافعة ، فان له أن يمتنع عن رد هذا الشيء حتى يستوفي ماهو مستحق له ، إلا ان يكون الالتزام بالرد ناشئاً عن عمل غير مشروع .

المادة ٢٤٨

١ — مجرد الحق في حبس الشيء لا يثبت حق امتياز عليه .

٢ — وعلى الحابس ان يحافظ على الشيء وفقاً لاحكام رهن الحيازة ، وعليه ان يقدم حسابا عن غلته .

٣ — وإذا كان الشيء المحبوس يخشى عليه الهلاك أو التلف ، فللحابس أن يحصل على اذن من القضاء في بيعه وفقاً للاحكام المنصوص عليها في المادة/ ١٠٣٩/، وينتقل الحق في الحبس من الشيء إلى ثمنه .

المادة ٢٤٩

١ — ينقضي الحق في الحبس بخروج الشيء من يد حائزه او محرزه .

٢ — ومع ذلك يجوز لحابس الشيء ، إذا خرج الشيء من يده خفية او بالرغم من معارضته ، أن يطلب استرداده ، إذا هو قام بهذا الطلب خلال ثلاثين يوما من الوقت الذي علم فيه بخروج الشيء من يده وقبل انقضاء سنة من وقت خروجه .

٣ — الاعسار

المادة ٢٥٠

يجوز ان يشهر اعسار المدين اذا كانت أمواله لا تكفي لوفاء ديونه المستحقة الاداء .

المادة ٢٥١

يكون شهر الاعسار بحكم تصدره محكمة البداية المدنية التي يتبعها موطن المدين، بناء على طلب المدين نفسه او طلب أحد دائنيه ، وتنظر الدعوى على وجه السرعة .

المادة ٢٥٢

على المحكمة في كل حال ، قبل أن تشهر اعسار المدين، ان تراعي في تقديرها جميع الظروف التي أحاطت به ، سواء ا كانت هذه الظروف عامة أم خاصة ، فتنظر إلى موارده المستقبلة ومقدرته الشخصية ومسؤوليته عن الاسباب التي أدت إلى اعساره، ومصالح دائنيه المشروعة ، وكل ظرف آخر من شأنه أن يؤثر في حالته المالية .

المادة ٢٥٣

١ — على كاتب المحكمة في اليوم الذي تقيد فيه دعوى الاعسار أن يسجل استدعاءها في سجل خاص يرتب بحسب اسماء المعسرين ، وعليه ان يؤشر في هامش التسجيل المذكور بالحكم الصادر بالدعوى ، وبكل حكم يصدر بتأييده او بالغائه.

٢ — وعلى الكاتب أيضا أن يرسل الى ديوان الوزارة صورة عن هذه التسجيلات والتأشيرات لاثباتها في سجل عام ينظم وفقاً لقرار يصدره وزير العدل .

المادة ٢٥٤

يجب على المدين اذا تغير موطنه ان يخطر بذلك كاتب المحكمة التي يتبعها موطنه

السابق ، وعلى هذا الكاتب بمجرد علمه بتغيير الموطن ،سواء أخطره المدين ام علم ذلك من أي طريق آخر ، أن يرسل على نفقة المدين صورة من حكم شهر الاعسار ومن البيانات المؤشر بها في هامش التسجيل الى المحكمة التي يتبعها الموطن الجديد لتقوم بقيدها في سجلاتها .

المادة ٢٥٥

١ — يترتب على الحكم بشهر الاعسار ان يحل كل ما في ذمة المدين من ديون مؤجلة . ويخصم من هذه الديون مقدار الفائدة الاتفاقية أو القانونية عن المدة التي سقطت بسقوط الاجل .

٢ — ومع ذلك يجوز للقاضي أن يحكم بناء على طلب المدين وفي مواجهة ذوي الشأن من دائنيه ، بابقاء الاجل او مده بالنسبة إلى الديون المؤجلة. كما يجوز له ان يمنح المدين أجلا بالنسبة إلى الديون الحالة ، اذا رأى ان هذا الاجراء تبرره الظروف ، وانه خير وسيلة تكفل مصالح المدين والدائنين جميعاً .

المادة ٢٥٦

١ — لا يحول شهر الاعسار دون اتخاذ الدائنين اجراءات فردية ضد المدين.

٢ — على انه لا يجوز أن يحتج على الدائنين الذين يكون لهم حقوق سابقة على تسجيل استدعاء دعوى الاعسار باي اختصاص يقع على عقارات المدين بعد هذا التسجيل .

المادة ٢٥٧

متى سجل استدعاء دعوى الاعسار فلا يسري في حق الدائنين اي تصرف للمدين يكون من شأنه أن ينقص من حقوقه أو يزيد في التزاماته ، كما لا يسري في حقهم أي وفاء يقوم به المدين .

المادة ٢٥٨

١ — يجوز للمدين ان يتصرف في ماله ، ولو بغير رضاء الدائنين ، على ان

يكون ذلك بثمن المثل ، وأن يقوم المشتري بايداع الثمن خزانة المحكمة حتى يوزع وفقاً لاجراءات التوزيع .

٢ — فاذا كان الثمن الذي بيع به المال اقل من ثمن المثل ، كان التصرف غير سار في حق الدائنين الا إذا أودع المشتري فوق الثمن الذي اشترى به ما نقص من ثمن المثل .

المادة ٢٥٩

إذا اوقع الدائنون الحجز على ايرادات المدين ، كان لرئيس المحكمة المختصة بشهر الاعسار ان يقرر للمدين ، بناء على عريضة يقدمها ، نفقة يتقاضاها من ايرادته المحجوزة . ويجوز الاعتراض على القرار الذي يصدره على هذه العريضة، في مدة ثلاثة أيام من تاريخ صدوره، ان كان الاعتراض من المدين، ومن تاريخ تبليغ القرار للدائنين ان كان الاعتراض منهم .

المادة ٢٦٠

يعاقب المدين بعقوبة الاحتيال في الحالتين الآتيتين :

آ — إذا رفعت عليه دعوى بدين فتعمد الاعسار ، بقصد الاضرار بدائنيه ، وانتهت الدعوى بصدور حكم عليه بالدين وشهر اعساره .

ب — إذا كان بعد الحكم بشهر إعساره أخفى بعض أمواله ليحول دون التنفيذ عليها ، أو اصطنع ديونا صورية او مبالغاً فيها ، وذلك كله بقصد الاضرار بدائنيه.

المادة ٢٦١

١ — تنتهي حالة الاعسار بحكم تصدره محكمة البداية المدنية التي يتبعها موطن المدين ، بناء على طلب ذي شأن في الحالتين الآتيتين :

آ — متى ثبت ان ديون المدين أصبحت لا تزيد على امواله .

ب — متى قام المدين بوفاء ديونه التي حلت دون ان يكون لشهر الاعسار أثر في حلولها. وفي هذه الحالة تعود آجال الديون التي حلت بشهر الاعسار إلى ما كانت عليه من قبل وفقاً للمادة ٢٦٣ .

٢ — ويؤشر كاتب المحكمة من تلقاء نفسه بالحكم الصادر بانتهاء حالة الاعسار على هامش التسجيل المنصوص عليه في المادة ٢٥٣ .

المادة ٢٦٢

تنتهي قوة الاعسار بقوة القانون متى انقضت خمس سنوات على تاريخ التأشير بالحكم الصادر بشهر الاعسار .

المادة ٢٦٣

يجوز للمدين بعد انتهاء حالة الاعسار أن يطلب اعادة الديون التي كانت قد حلت بسبب شهر الاعسار ولم يتم دفعها إلى اجلها السابق ، بشرط ان يكون قد وفى ديونه التي حلت دون أن يكون لشهر الاعسار أثر في حلوله .

المادة ٢٦٤

انتهاء حالة الاعسار بحكم او بقوة القانون لا يمنع الدائنين من الطعن في تصرفات المدين ولا من التمسك باستعمال حقوقه وفقاً للمواد من ٢٣٦ إلى ٢٤٤ .

الباب الثالث

الأوصاف المعدلة لأثر الالتزام

الفصل الأول

الشرط والاجل

١ — الشرط

المادة ٢٦٥

يكون الالتزام معلقاً على شرط إذا كان وجوده او زواله مترتباً على امر مستقبل غير محقق الوقوع .

المادة ٢٦٦

١ — لايكون الالتزام قائماً إذا علق على شرط غير ممكن ، أو على شرط مخالف للآداب او النظام العام ، هذا إذا كان الشرط واقفاً ، أما إذا كان فاسخاً فهو نفسه الذي يعتبر غير قائم .

٢ — ومع ذلك لايقوم الالتزام الذي علق على شرط فاسخ مخالف للآداب أو النظام العام ، إذا كان هذا الشرط هو السبب الدافع للالتزام .

المادة ٢٦٧

لايكون الالتزام قائماً إذا علق على شرط واقف يجعل وجود الالتزام متوقفاً على محض ارادة الملتزم .



المادة ٢٦٨

إذا كان الالتزام معلقاً على شرط واقف فلايكون نافذاً إلا إذا تحقق الشرط. أما قبل تحقق الشرط فلايكون الالتزام قابلا للتنفيذ الجبري ولاللتنفيذ الاختياري، على أنه يجوز للدائن أن يتخذ من الاجراءآت مايحافظ به على حقه .

المادة ٢٦٩

١ — يترتب على تحقق الشرط الفاسخ زوال الالتزام . ويكون الدائن ملزما برد ما أخذه، فاذا استحال الرد لسبب هو مسؤول عنه وجب عليه التعويض.

٢ — على أن أعمال الادارة التي تصدر من الدائن تبقى نافذة رغم تحقق الشرط .

المادة ٢٧٠

١ — إذا تحقق الشرط استند أثره إلى الوقت الذي نشأ فيه الالتزام ، إلا إذا تبين من إرادة المتعاقدين أو من طبيعة العقد ان وجود الالتزام ،أو زواله ، إنما يكون في الوقت الذي تحقق فيه الشرط .

٢ — ومع ذلك لايكون للشرط أثر رجعي ، إذا أصبح تنفيذ الالتزام قبل تحقق الشرط غير ممكن لسبب اجنبي لا يد للمدين فيه .

٢ — الاجل

المادة ٢٧١

١ — يكون الالتزام لاجل اذا كان نفاذه أو انقضاؤه مترتباً على أمر مستقبل محقق الوقوع .

٢ — ويعتبر الامر محقق الوقوع متى كان وقوعه محتماً ، ولو لم يعرف الوقت الذي يقع فيه .

المادة ٢٧٢

إذا تبين من الالتزام ان المدين لا يقوم بوفائه الا عند المقدرة او الميسرة ، عين القاضي ميعاداً مناسباً لحلول الاجل ، مراعياً في ذلك موارد المدين الحالية والمستقبلة ، ومقتضياً منه عناية الرجل الحريص على الوفاء بالتزامه .

المادة ٢٧٣

يسقط حق المدين في الأجل :

١ — اذا شهر افلاسه او اعساره وفقاً لنصوص القانون .

٢ — اذا اضعف بفعله إلى حد كبير ما اعطى الدائن من تأمين خاص ، ولو كان هذا التأمين قد اعطي بعقد لاحق او بمقتضى القانون ، هذا مالم يؤثر الدائن أن يطالب بتكملة التأمين . اما اذا كان اضعاف التأمين يرجع الى سبب لا دخل لارادة المدين فيه ، فان الاجل يسقط ما لم يقدم المدين للدائن ضماناً كافياً .

٣ — اذا لم يقدم للدائن ما وعد في العقد بتقديمه من التأمينات .

المادة ٢٧٤

١ — اذا كان الالتزام مقترناً بأجل واقف ،فانه لا يكون نافذاً الا في الوقت الذي ينقضي فيه الاجل . على انه يجوز للدائن ، حتى قبل انقضاء الاجل ، ان يتخذ من الاجراءات ما يحافظ به على حقوقه ، وله بوجه خاص ان يطالب بتأمين إذا خشي افلاس المدين او اعساره واستند في ذلك إلى سبب معقول .

٢ — ويترتب على انقضاء الاجل الفاسخ زوال الالتزام ، دون ان يكون لهذا الزوال اثر رجعي .

الفصل الثاني

تعدد محل الالتزام

١ – الالتزام التخييري

المادة ٢٧٥

يكون الالتزام تخييريا اذا شمل محله اشياء متعددة، تبرأ ذمة المدين براءة تامة اذا أدى واحداً منها، ويكون الخيار للمدين ما لم ينص القانون او يتفق المتعاقدان على غير ذلك .

المادة ٢٧٦

١ – اذا كان الخيار للمدين وامتنع عن الاختيار ،او تعدد المدينون ولم يتفقوا فيما بينهم ، جاز للدائن ان يطلب من القاضي تعيين اجل يختار فيه المدين او يتفق فيه المدينون ، فاذا لم يتم ذلك تولى القاضي بنفسه تعيين محل الالتزام .

٢ – أما اذا كان الخيار للدائن وامتنع عن الاختيار او تعدد الدائنون ولم يتفقوا فيما بينهم عين القاضي اجلاً ان طلب المدين ذلك ، فاذا انقضى الاجل انتقل الخيار إلى المدين .

المادة ٢٧٧

اذا كان الخيار للمدين ، ثم استحال تنفيذ كل من الاشياء المتعددة التي اشتمل عليها محل الالتزام وكان المدين مسؤولا عن هذه الاستحالة ولو فيما يتعلق بواحد من هذه الاشياء ، كان ملزماً بأن يدفع قيمة آخر شيء استحال تنفيذه .

٢ - الالتزام البدلي

المادة ٢٧٨

١ — يكون الالتزام بدلياً اذا لم يشمل محله الا شيئاً واحداً ، ولكن تبرأ ذمة المدين اذا أدى بدلاً منه شيئاً آخر .

٢ — والشيء الذي يشمله محل الالتزام ، لا البديل الذي تبرأ ذمة المدين بأدائه ، هو وحده محل الالتزام وهو الذي يعين طبيعته .

الفصل الثالث

تعدد طرفي الالتزام

١ ــ التضامن

المادة ٢٧٩

التضامن بين الدائنين او بين المدينين لا يفترض ، انما يكون بناء على اتفاق أو نص في القانون .

المادة ٢٨٠

إذا كان التضامن بين الدائنين ، جاز للمدين أن يوفي الدين لاي منهم ، إلا إذا مانع أحدهم في ذلك .

٢ ــ ومع ذلك لا يحول التضامن دون انقسام الدين بين ورثة احد الدائنين المتضامنين ، إلا إذا كان الدين غير قابل للانقسام .

المادة ٢٨١

١ ــ يجوز للدائنين المتضامنين ، مجتمعين أو منفردين ، مطالبة المدين بالوفاء ، ويراعى في ذلك ما يلحق رابطة كل دائن من وصف يعدل من أثر الدين .

٢ ــ ولا يجوز للمدين اذا طالبه أحد الدائنين المتضامنين بالوفاء أن يحتج على هذا الدائن بأوجه الدفع الخاصة بغيره من الدائنين ، ولكن يجوز له ان يحتج على الدائن المطالب بأوجه الدفع الخاصة بهذا الدائن ، وبأوجه الدفع المشتركة بين الدائنين جميعاً .

المادة ٢٨٢

١ — اذا برأت ذمة المدين قبل أحد الدائنين المتضامنين بسبب غير الوفاء ، فلا تبرأ ذمته قبل باقي الدائنين الا بقدرحصة الدائن الذي برئت ذمة المدين قبله .

٢ — ولا يجوز لاحد الدائنين المتضامنين ان يأتي عملاً من شأنه الاضرار بالدائنين الآخرين .

المادة ٢٨٣

١ — كل ما يستوفيه أحد الدائنين المتضامنين من الدين يصيرمن حق الدائنين جميعاً ويتحاصون فيه .

٢ — وتكون القسمة بينهم بالتساوي ، إلا إذا وجد اتفاق او نص يقضي بغير ذلك .

المادة ٢٨٤

إذا كان التضامن بين المدينين فان وفاء احدهم بالدين مبرىء لذمة الباقين .

المادة ٢٨٥

١ — يجوز للدائن مطالبة المدينين المتضامنين بالدين مجتمعين او منفردين ، ويراعى في ذلك ما يلحق رابطة كل مدين من وصف يعدل من اثر الدين .

٢ — ولا يجوز للمدين الذي يطالبه الدائن بالوفاء أن يحتج بأوجه الدفع الخاصة بغيره من المدينين ، ولكن يجوز له ان يحتج بأوجه الدفع الخاصة به وبالأوجه المشتركة بين المدينين جميعاً .

المادة ٢٨٦

يترتب على تجديد الدين بين الدائن وأحد المدينين المتضامنين ان تبرأ ذمة باقي المدينين ، إلا إذا احتفظ الدائن بحقه قبلهم .

المادة ٢٨٧

لا يجوز للمدين المتضامن أن يتمسك بالمقاصة التي تقع بين الدائن ومدين متضامن آخر ، الا بقدر حصة هذا المدين .

المادة ٢٨٨

إذا اتحدت الذمة بين الدائن وأحد مدينيه المتضامنين ، فان الدين لا ينقضي بالنسبة إلى باقي المدينين ، إلا بقدر حصة المدين الذي اتحدت ذمته مع الدائن .

المادة ٢٨٩

١ — اذا أبرأ الدائن أحد المدينين المتضامنين ، فلا تبرأ ذمة الباقين، الا اذا صرح الدائن بذلك .

٢— فاذا لم يصدر منه هذا التصريح، لم يكن له ان يطالب باقي المدينين المتضامنين إلا بما يبقى من الدين بعد خصم حصة المدين الذي أبرأه ، إلا أن يكون قد احتفظ بحقه في الرجوع عليهم بكل الدين وفي هذه الحالة يكون لهم حق الرجوع على المدين الذي صدر الابراء لصالحه في الدين .

المادة ٢٩٠

اذا أبرأ الدائن احد المدينين المتضامنين من التضامن ، بقي حقه في الرجوع على الباقين بكل الدين ما لم يتفق على غير ذلك .

المادة ٢٩١

١ — في جميع الاحوال التي يبرىء فيها الدائن أحد المدينين المتضامنين، سواء أكان الابراء من الدين أم من التضامن ، يكون لباقي المدينين أن يرجعوا عند الاقتضاء على هذا المدين بنصيبه في حصة المعسر منهم وفقاً للمادة ٢٩٨ .

٢ — على انه اذا أخلى الدائن المدين الذي ابرأه من كل مسؤولية عن الدين، فان الدائن هو الذي يتحمل نصيب هذا المدين في حصة المعسر .

المادة ٢٩٢

١ — اذا انقضى الدين بالتقادم بالنسبة الى أحد المدينين المتضامنين، فلا يستفيد من ذلك باقي المدينين الا بقدر حصة هذا المدين .

٢ — واذا انقطعت مدة التقادم أو وقف سريانه بالنسبة إلى أحد المدينين المتضامنين ، فلا يجوز للدائن أن يتمسك بذلك قبل باقي المدينين .

المادة ٢٩٣

١ — لا يكون المدين المتضامن مسؤولا في تنفيذ الالتزام الا عن فعله .

٢ — وإذا أعذر الدائن أحد المدينين المتضامنين أو قاضاه، فلا يكون لذلك أثر بالنسبة إلى باقي المدينين . أما اذا أعذر أحد المدينين المتضامنين الدائن ، فان باقي المدينين يستفيدون من هذا الاعذار .

المادة ٢٩٤

اذا تصالح الدائن مع أحد المدينين المتضامنين وتضمن الصلح الابراء من الدين أو براءة الذمة منه بأية وسيلة اخرى ، استفاد منه الباقون . أما اذا كان من شأن هذا الصلح أن يرتب في ذمتهم التزاماً أو يزيد فيما هم ملتزمون به ، فانه لا ينفذ في حقهم إلا إذا قبلوه .

المادة ٢٩٥

١ — اذا أقر أحد المدينين المتضامنين بالدين ، فلا يسري هذا الاقرار في حق الباقين .

٢ — واذا نكل أحد المدينين المتضامنين عن اليمين أو وجه الى الدائن يميناً حلفها ، فلا يضار بذلك باقي المدينين .

٣ — واذا اقتصر الدائن على توجيه اليمين الى احد المدينين المتضامنين فحلف، فان المدينين الآخرين يستفيدون من ذلك .

المادة ٢٩٦

١ — اذا صدر حكم على أحد المدينين المتضامنين ، فلا يحتج بهذا الحكم على الباقين .

٢ — أما اذا صدر الحكم لصالح أحدهم ، فيستفيد منه الباقون الا اذا كان الحكم مبنياً على سبب خاص بالمدين الذي صدر الحكم لصالحه .

المادة ٢٩٧

١ — اذا وفى أحد المدينين المتضامنين كل الدين ، فلا يجوز له ان يرجع على اي من الباقين الا بقدر حصته في الدين ، ولو كان بما له من حق الحلول قد رجع بدعوى الدائن .

٢ — وينقسم الدين اذا وفاه أحد المدينين حصصا متساوية بين الجميع مالم يوجد اتفاق او نص يقضي بغير ذلك .

المادة ٢٩٨

إذا أعسر احد المدينين المتضامنين يحمل تبعة هذا الاعسار المدين الذي وفى بالدين ، وسائر المدينين الموسرين ، كل بقدر حصته .

المادة ٢٩٩

إذا كان أحد المدينين المتضامنين هو وحده صاحب المصلحة في الدين فهو الذي يتحمل به كله نحو الباقين .

٢ — عدم القابلية للانقسام

المادة ٣٠٠

يكون الالتزام غير قابل للانقسام :

آ — إذا ورد على محل لايقبل بطبيعته ان ينقسم .

ب — اذا تبين من الغرض الذي رمى اليه المتعاقدان ان الالتزام لايجوز تنفيذه منقسماً ، أو إذا انصرفت نية المتعاقدين الى ذلك .

المادة ٣٠١

١ — اذا تعـدد المدينون في التزام غير قابل للانقسام كان كل منهم ملزماً بوفاء الدين كاملا .

٢ — وللمدين الذي وفى بالدين حق الرجوع على الباقين ، كل بقدر حصته الا اذا تبين من الظروف غير ذلك .

المادة ٣٠٢

١ — إذا تعدد الدائنون في التزام غير قابل للانقسام ، أو تعدد ورثة الدائن في هذا الالتزام ، جاز لكل دائن او وارث ان يطالب بأداء الالتزام كاملا ، فاذا اعترض احد الدائنين او الورثة على ذلك ، كان المدين ملزمابأداء الالتزام للدائنين مجتمعين أو ايداع الشيء محل الالتزام .

٢ — ويرجع الدائنون على الدائن الذي استوفى الالتزام ، كل بقدر حصته .

الباب الرابع

انتقال الالتزام

الفصل الأول

حوالة الحق

المادة ٣٠٣

يجوز للدائن ان يحول حقه الى شخص آخر، الا اذا حال دون ذلك نص القانون او اتفاق المتعاقدين اوطبيعة الالتزام . وتتم الحوالة دون حاجة الى رضاء المدين.

المادة ٣٠٤

لاتجوز حوالة الحق الا بمقدار ما يكون منه قابلا للحجز .

المادة ٣٠٥

لاتكون الحوالة نافذة قبل المدين أو قبل الغير إلا إذا قبلها المدين او تبلغها . على ان نفاذها قبل الغير بقبول المدين يستلزم ان يكون هذا القبول ثابت التاريخ .

المادة ٣٠٦

يجوز قبل تبليغ الحوالة أو قبولها ان يتخذ الدائن المحال له من الاجراءات ما يحافظ به على الحق الذي انتقل اليه .

المادة ٣٠٧

تشمل حوالة الحق ضماناته ، كالكفالة والامتياز والرهن ،كما تعتبر شاملة لما حل من فوائد واقساط .

المادة ٣٠٨

١ — اذا كانت الحوالة بعوض فلا يضمن المحيل الا وجود الحق المحال به وقت الحوالة ، مالم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك .

٢ — اما اذا كانت الحوالة بغير عوض ، فلا يكون المحيل ضامناً حتى لوجود الحق.

المادة ٣٠٩

١ — لايضمن المحيل يسار المدين الا اذا وجد اتفاق خاص على هذا الضمان .

٢ — واذا ضمن المحيل يسار المدين، فلا ينصرف هذا الضمان الا الى اليسار وقت الحوالة ما لم يتفق على غير ذلك .

المادة ٣١٠

اذا رجع المحال له بالضمان على المحيل طبقاً للمادتين السابقتين ، فلا يلزم المحيل الا برد ما استولى عليه من الفوائد والمصروفات ، ولو وجد اتفاق يقضي بغير ذلك .

المادة ٣١١

يكون المحيل مسؤولاً عن افعاله الشخصية ، ولو كانت الحوالة بغير عوض او لو اشترط عدم الضمان .

المادة ٣١٢

للمدين أن يتمسك قبل المحال له بالدفوع التي كان له ان يتمسك بها قبل المحيل وقت نفاذ الحوالة في حقه ، كما يجوز له ان يتمسك بالدفوع المستمدة من عقد الحوالة.

المادة ٣١٣

اذا تعددت الحوالة بحق واحد فضلت الحوالة التي تصبح قبل غيرها نافذة في حق الغير .

المادة ٣١٤

١ — اذا وقع تحت يد المحال عليه حجز قبل ان تصبح الحوالة نافذة في حق الغير ، كانت الحوالة بالنسبة الى الحاجز بمثابة حجز آخر .

٢ — وفي هذه الحالة ، اذا وقع حجز آخر بعد ان اصبحت الحوالة نافذة في حق الغير ، فان الدين يقسم بين الحاجز المتقدم والمحال له والحاجز المتأخر قسمة غرماء ، على ان يؤخذ من حصة الحاجز المتأخر ما يستكمل به المحال له قيمة الحوالة .

الفصل الثاني

حوالة الدين

المادة ٣١٥

تتم حوالة الدين باتفاق بين المدين وشخص آخر يتحمل عنه الدين .

المادة ٣١٦

١ — لاتكون الحوالة نافذة في حق الدائن الا اذا أقرها .

٢ — واذا قام المحال عليه او المدين الاصلي بتبليغ الحوالة الى الدائن ، وعين له أجلا معقولا ليقر الحوالة ثم انقضى الاجل دون أن يصدر الاقرار اعتبر سكوت الدائن رفضاً للحوالة .

المادة ٣١٧

١ — مادام الدائن لم يحدد موقفه من الحوالة اقراراً أو رفضاً ، كان المحال عليه ملزماً قبل المدين الاصلي بالوفاء للدائن في الوقت المناسب مالم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك ، ويسري هذا الحكم ولو رفض الدائن الحوالة .

٢ — على أنه لايجوز للمدين الاصلي أن يطالب المحال عليه بالوفاء للدائن مادام هو لم يقم بما التزم به نحو المحال عليه بمقتضى عقد الحوالة .

المادة ٣١٨

١ — تبقى للدين المحال به ضماناته .

٢ — ومع ذلك لايبقى الكفيل ، عينيا كان اوشخصياً ، ملتزماً قبل الدائن الا إذا رضي بالحوالة .

المادة ٣١٩

يضمن المدين الاصلي ان يكون المحال عليه موسراً وقت اقرار الدائن للحوالة، ما لم يتفق على غير ذلك .

المادة ٣٢٠

للمحال عليه أن يتمسك قبل الدائن بالدفوع التي كان للمدين الاصلي ان يتمسك بها . كما يجوز له ان يتمسك بالدفوع المستمدة من عقد الحوالة .

المادة ٣٢١

١ — يجوز ايضا ان تتم حوالة الدين باتفاق بين الدائن والمحال عليه يتقرر فيه أن هذا يحل محل المدين الاصلي في التزامه .

٢ — وتسري في هذه الحالة احكام المادتين ٣١٨ و ٣٢٠ .

الباب الخامس

انقضاء الالتزام

الفصل الأول

الوفاء

١ — طرفا الوفاء

المادة ٣٢٢

١ — يصح الوفاء من المدين أو من نائبه أو من أي شخص آخر له مصلحة في الوفاء ، وذلك مع مراعاة ماجاء بالمادة ٢٠٩ .

٢ — ويصح الوفاء أيضاً مع التحفظ السابق ممن ليست له مصلحة في هذا الوفاء ، ولو كان ذلك دون علم المدين أورغم ارادته ، على انه يجوز الدائن ان يرفض الوفاء من الغير اذا اعترض المدين على ذلك وابلغ الدائن هذا الاعتراض .

المادة ٣٢٣

١ — اذا قام الغير بوفاء الدين ، كان له حق الرجوع على المدين بقدر مادفعه .

٢ — ومع ذلك المدين الذي حصل الوفاء بغير ارادته ان يمنع رجوع الموفي بما وفاه عنه كلا او بعضا إذا أثبت أن له أية مصلحة في الاعتراض على الوفاء .

المادة ٣٢٤

١ — يشترط لصحة الوفاء أن يكون الموفي مالكا للشيء الذي وفى به ، وأن يكون ذا أهلية للتصرف به .

٢ — ومع ذلك فالوفاء بالشيء المستحق ممن ليس اهلا للتصرف فيه ينقضي به الالتزام ، اذا لم يلحق الوفاء ضرراً بالموفي .

المادة ٣٢٥

اذا قام بالوفاء شخص غير المدين ، حل الموفي محل الدائن الذي استوفى حقه في الاحوال الآتية :

آ — إذا كان الموفي ملزماً بالدين مع المدين أو ملزما بوفائه عنه .

ب — إذا كان الموفي دائنا ووفى دائنا آخر مقدما عليه بماله من تأمين عيني ، ولو لم يكن للموفي أي تأمين .

ج — إذا كان الموفي قد اشترى عقاراً ودفع ثمنه وفاء لدائنين خصص العقار لضمان حقوقهم .

د — إذا كان هناك نص خاص يقرر للموفي حق الحلول .

المادة ٣٢٦

للدائن الذي استوفى حقه من غير المدين ان يتفق مع هذا الغير على ان يحل محله ، ولو لم يقبل المدين ذلك ، ولا يصح ان يتأخر هذا الاتفاق عن وقت الوفاء .

المادة ٣٢٧

يجوز ايضاً للمدين إذا اقترض مالا وفى به الدين أن يحل المقرض محل الدائن الذي استوفى حقه ، ولو بغير رضاء هذا الدائن ، على أن يذكر في عقد القرض أن المال قد خصص للوفاء وفي المخالصة ان الوفاء كان من هذا المال الذي أقرضه الدائن الجديد .

المادة ٣٢٨

من حل قانونا أو اتفاقاً محل الدائن كان له حقه بما لهذا الحق من خصائص ، وما يلحقه من توابع ، وما يكفله من تأمينات ، وما يرد عليه من دفوع ، ويكون هذا الحلول بالقدر الذي أداه من ماله من حل محل الدائن .

المادة ٣٢٩

١ — إذا وفى الغير الدائن جزءاً من حقه وحل محله فيه ، فلا يضار الدائن بهذا الوفاء ، ويكون في استيفاء ما بقي له من حق مقدماً على من وفاه ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك .

٢ — فاذا حل شخص آخر محل الدائن فيما بقي له من حق رجع من حل أخيراً هو ومن تقدمه في الحلول كل بقدر ما هو مستحق له وتقاسما قسمة الغرماء .

المادة ٣٣٠

يكون الوفاء للدائن أو لنائبه . ويعتبر ذا صفة في استيفاء الدين من يقدم للمدين مخالصة صادرة من الدائن ، الا اذا كان متفقاً على أن الوفاء يكون للدائن شخصيا .

المادة ٣٣١

اذا كان الوفاء لشخص غير الدائن أو نائبه ، فلا تبرأ ذمة المدين إلا إذا أقر الدائن هذا الوفاء أو عادت عليه منفعة منه ، وبقدر هذه المنفعة ، اوتم الوفاء بحسن نية لشخص كان الدين في حيازته .

المادة ٣٣٢

إذا رفض الدائن دون مبرر قبول الوفاء المعروض عليه عرضاً صحيحاً ، أو رفض القيام بالاعمال التي لا يتم الوفاء بدونها ، أو أعلن أنه لن يقبل الوفاء ، اعتبر أنه قد تم اعذاره من الوقت الذي يسجل المدين عليه هذ الرفض بتبليغ رسمي .

المادة ٣٣٣

اذا تم اعذار الدائن ، تحمل تبعة هلاك الشيء أو تلفه ، ووقف سريان الفوائد، وأصبح للمدين الحق في ايداع الشيء على نفقة الدائن والمطالبة بتعويض ما أصابه من ضرر .

المادة ٣٣٤

اذا كان محل الوفاء شيئاً معيناً بالذات ، وكان الواجب أن يسلم في المكان الذي يوجد فيه ، جاز للمدين بعد أن يعذر الدائن بتسليمه أن يحصل على ترخيص من القضاء في ايداعه . فاذا كان هذا الشيء عقاراً أو شيئاً معداً للبقاء حيث وجد، جاز للمدين ان يطلب وضعه تحت الحراسة .

المادة ٣٣٥

١ — يجوز للمدين بعد استئذان القضاء أن يبيع بالمزاد العلني الاشياء التي يسرع اليها التلف ، أو التي تكلف نفقات باهظة في ايداعها أو حراستها ، وأن يودع الثمن خزانة المحكمة .

٢ — فاذا كان الشيء له سعر معروف في الاسواق، أو كان التعامل فيه متداولا في البورصات فلا يجوز بيعه بالمزاد إلا إذا تعذر البيع بالتراضي بالسعر المعروف .

المادة ٣٣٦

يكون الايداع أو مايقوم مقامه من اجراء جائزا أيضاً ، إذا كان المدين يجهل شخصية الدائن أو موطنه ، او كان الدائن عديم الاهلية او ناقصها ولم يكن له نائب يقبل عنه الوفاء ، او كان الدين متنازعا عليه بين عدة اشخاص ، او كانت هناك اسباب جدية اخرى تبرر هذا الاجراء .

المادة ٣٣٧

يقوم العرض الحقيقي بالنسبة الى المدين مقام الوفاء ، اذا تلاه ايداع الدين في خزانة المحكمة، او تلاه اي اجراء مماثل، وذلك اذا قبله الدائن او صدر حكم نهائي بصحته.

المادة ٣٣٨

١ — اذا عرض المدين الدين وأتبع العرض بايداع او باجراء مماثل ، جاز له ان يرجع في هذا العرض ما دام الدائن لم يقبله ، أو ما دام لم يصدر حكم نهائي بصحته واذا رجع فلا تبرأ ذمة شركائه في الدين ولا ذمة الضامنين .

٢ — فاذا رجع المدين في العرض بعد أن قبله الدائن ، أو بعد ان حكم بصحته، وقبل الدائن منه هذا الرجوع ، لم يكن لهذا الدائن أن يتمسك بعد ذلك بما يكفل حقه من تأمينات وتبرأ ذمة الشركاء في الدين وذمة الضامنين .

٢ — محل الوفاء

المادة ٣٣٩

الشيء المستحق اصلا هو الذي به يكون الوفاء ، فلا يجبر الدائن على قبول شيء غيره ، ولو كان هذا الشيء مساويا له في القيمة أو كانت له قيمة اعلى .

المادة ٣٤٠

١ — لايجوز المدين أن يجبر الدائن على أن يقبل وفاء جزئياً لحقه ، مالم يوجد اتفاق او نص يقضي بغير ذلك .

٢ — فاذا كان الدين متنازعاً في جزء منه وقبل الدائن أن يستوفي الجزء المعترف به ، فليس للمدين أن يرفض الوفاء بهذا الجزء .

المادة ٣٤١

اذا كان المدين ملزماً بأن يوفي مع الدين مصروفات وفوائد وكان ما أداه لا يفي بالدين مع هذه الملحقات ، خصم ما أدى من حساب المصروفات ثم من الفوائد ثم من أصل الدين ، كل هذا مالم يتفق على غيره .

المادة ٣٤٢

اذا تعددت الديون في ذمة المدين ، وكانت لدائن واحد ومن جنس واحد ، وكان ما أداه المدين لايفي بهذه الديون جميعا ، جاز المدين عند الوفاء أن يعين الدين الذي يريد الوفاء به ، ما لم يوجد مانع قانوني او اتفاقي يحول دون هذا التعيين .

المادة ٣٤٣

اذا لم يعين الدين على الوجه المبين في المادة السابقة ، كان الخصم من حساب الدين الذي حل ، فاذا تعددت الديون الحالة فمن حساب اشدها كلفة على المدين ، فاذا تساوت الديون في الكلفة فمن حساب الدين الذي يعينه الدائن .

المادة ٣٤٤

١ — يجب أن يتم الوفاء فوراً بمجرد ترتب الالتزام نهائياً في ذمة المدين ، مالم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك .

٢ — على أنه يجوز للقاضي في حالات استثنائية، اذا لم يمنعه نص في القانون، أن يمهل المدين إلى أجل معقول، أو آجال ينفذ فيها التزامه ، إذا استدعت حالته ذلك ولم يلحق الدائن من هذا التأجيل ضرر جسيم .

المادة ٣٤٥

١ — إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات وجب تسليمه في المكان الذي كان موجوداً فيه وقت نشوء الالتزام ، مالم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك .

٢ — أما في الالتزامات الاخرى فيكون الوفاء في المكان الذي يوجد فيه موطن المدين وقت الوفاء ، أو في المكان الذي يوجد فيه مركز اعمال المدين إذا كان الالتزام متعلقاً بهذه الاعمال .

المادة ٣٤٦

تكون نفقات الوفاء على المدين ، إلا إذا وجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك .

المادة ٣٤٧

١ — لمن قام بوفاء جزء من الدين أن يطلب مخالصة بما وفاه مع التأشير على سند الدين بحصول هذا الوفاء ، فاذا وفى الدين كله كان له ان يطلب رد سند الدين أو الغاءه ، فان كان السند قد ضاع كان له أن يطلب من الدائن ان يقر كتابة بضياع السند .

٢ — فاذا رفض الدائن القيام بما فرضته عليه الفقرة السابقة جاز للمدين أن يودع الشيء المستحق ايداعاً قضائياً .

الفصل الثاني

انقضاء الالتزام بما يعادل الوفاء

١ — الوفاء بمقابل

المادة ٣٤٨

اذا قبل الدائن في استيفاء حقه مقابلا استعاض به عن الشيء المستحق قام هذا مقام الوفاء .

المادة ٣٤٩

يسري على الوفاء بمقابل ، فيما اذا كان ينقل ملكية شيء اعطي في مقابلة الدين ، احكام البيع ، وبالاخص ماتعلق منها بأهلية المتعاقدين وضمان الاستحقاق وضمان العيوب الخفية. وتسري عليه من حيث انه يقضي الدين احكام الوفاء وبالاخص ماتعلق منها بتعيين جهة الدفع وانقضاء التأمينات .

٢ — التجديد والانابة

المادة ٣٥٠

يتجدد الالتزام :

اولاً — بتغيير الدين اذا اتفق الطرفان على ان يستبدلا بالالتزام الاصلي التزاماً جديدا يختلف عنه في محله او في مصدره .

ثانياً — بتغيير المدين اذا اتفق الدائن مع اجنبي على ان يكون هذا الاجنبي مديناً مكان المدين الاصلي ، وعلى ان تبرأ ذمة المدين الاصلي دون حاجة لرضائه ، او اذا حصل المدين على رضاء الدائن بشخص اجنبي قبل أن يكون هو المدين الجديد .

ثالثاً — بتغيير الدائن اذا اتفق الدائن والمدين واجنبي على ان يكون هذا الاجنبي هو الدائن الجديد .

المادة ٣٥١

١ — لايتم التجديد الا اذا كان الالتزامان القديم والجديد قد خلا كل منهما من اسباب البطلان .

٢ — اما اذا كان الالتزام القديم ناشئاً عن عقد قابل للابطال ، فلا يكون التجديد صحيحاً الا اذا قصد بالالتزام الجديد اجازة العقد ، وأن يحل محله .

المادة ٣٥٢

١ — التجديد لايفترض ، بل يجب ان يتفق عليه صراحة ، او ان يستخلص بوضوح من الظروف .

٢ — وبوجه خاص لايستفاد التجديد من كتابة سند بدين موجود قبل ذلك ولا مما يحدث في الالتزام من تغيير لايتناول الا زمان الوفاء او مكانه او كيفيته ، ولا مما يدخل على الالتزام من تعديل لايتناول الا التأمينات او معدل الفائدة ، كل هذا مالم يوجد اتفاق يقضي بغيره .

المادة ٣٥٣

١ — لايكون تجديداً مجرد تقييد الالتزام في حساب جار .

٢ — وانما يتجدد الالتزام اذا قطع رصيد الحساب وتم اقراره . على انه اذا كان الالتزام مكفولا بتأمين خاص ، فان هذا التأمين يبقى مالم يتفق على غير ذلك .

المادة ٣٥٤

١ – يترتب على التجديد ان ينقضي الالتزام الاصلي بتوابعه وان ينشأ مكانه التزام جديد .

٢ – ولا ينتقل الى الالتزام الجديد التأمينات التي كانت تكفل تنفيذ الالتزام الاصلي الا بنص في القانون ، او إلا إذا تبين من الاتفاق او من الظروف ان نية المتعاقدين قد انصرفت الى ذلك .

المادة ٣٥٥

١ – إذا كانت هناك تأمينات عينية قدمها المدين لكفالة الالتزام الاصلي ، فان الاتفاق على نقل هذه التأمينات الى الالتزام الجديد تراعى فيه الاحكام الآتية :

آ – اذا كان التجديد بتغيير الدين ، جاز للدائن والمدين ان يتفقا على انتقال التأمينات للالتزام الجديد . في الحدود التي لاتلحق ضرراً بالغير .

ب – اذا كان التجديد بتغيير المدين جاز للدائن والمدين الجديد ان يتفقا على استبقاء التأمينات العينية، دون حاجة الى رضاء المدين القديم .

ج – اذا كان التجديد بتغيير الدائن ، جاز للمتعاقدين ثلاثتهم ان يتفقوا على استبقاء التأمينات .

٢ – ولا يكون الاتفاق على نقل التأمينات العينية نافذاً في حق الغير الا اذا تم مع التجديد في وقت واحد ، هذا مع مراعاة الاحكام المتعلقة بالسجل العقاري.

المادة ٣٥٦

لاينتقل الى الالتزام الجديد الكفالة عينية كانت او شخصية ولا التضامن الا اذا رضي بذلك الكفلاء والمدينون المتضامنون .

المادة ٣٥٧

١ – تتم الانابة اذا حصل المدين على رضاء الدائن بشخص أجنبي يلتزم بوفاء الدين مكان المدين .

٢ – ولا تقتضي الانابة ان تكون هناك مديونية سابقة مابين المدين والاجنبي.

المادة ٣٥٨

١ — اذا اتفق المتعاقدون في الانابة على ان يستبدلوا بالتزام سابق التزاماً جديداً ، كانت هذه الانابة تجديداً للالتزام بتغيير المدين ، ويترتب عليها ان تبرأ ذمة المنيب قبل المناب لديه على ان يكون الالتزام الجديد الذي ارتضاه المناب صحيحاً وألا يكون المناب معسراً وقت الانابة .

٢ — ومع ذلك لايفترض التجديد في الانابة ، فاذا لم يكن هناك اتفاق على التجديد قام الالتزام الجديد الى جانب الالتزام الاول .

المادة ٣٥٩

يكون التزام المناب قبل المناب لديه صحيحاً ولو كان التزامه قبل المنيب باطلا اوكان هذا الالتزام خاضعاً لدفع من الدفوع ، ولايبقى للمناب الا حق الرجوع على المنيب ، كل هذا مالم يوجد اتفاق يقضي بغيره .

٣ — المقاصة

المادة ٣٦٠

١ — للمدين حق المقاصة بين ماهو مستحق عليه لدائنه وما هو مستحق له قبل هذا الدائن ولو اختلف سبب الدينين ، اذا كان موضوع كل منهما نقودا او مثليات متحدة في النوع والجودة وكان كل منهما خالياً من النزاع مستحق الاداء ، صالحا للمطالبة به قضاء .

٢ — ولايمنع المقاصة ان يتأخر ميعاد الوفاء لمهلة منحها القاضي اوتبرع بها الدائن .

المادة ٣٦١

يجوز للمدين ان يتمسك بالمقاصة ولو اختلف مكان الوفاء في الدينين ولكن يجب عليه في هذه الحالة ان يعوض الدائن عما لحقه من ضرر لعدم تمكنه بسبب المقاصة من استيفاء ما له من حق أو الوفاء بما عليه من دين في المكان الذي عين لذلك .

المادة ٣٦٢

تقع المقاصة في الديون ايا كان مصدرها وذلك فيما عدا الاحوال الآتية :
آ ـــ اذا كان أحد الدينين شيئاً نزع دون حق من يد مالكه وكان مطلوبا رده.
ب ـــ اذا كان احد الدينين شيئاً مودعا او معارا عارية استعمال وكان مطلوبا رده .
ج ـــ اذا كان احد الدينين حقاً غير قابل للحجز .

المادة ٣٦٣

١ ـــ لاتقع المقاصة الا اذا تمسك بها من له مصلحة فيها ، ولا يجوز التنازل عنها قبل ثبوت الحق فيها .

٢ ـــ ويترتب على المقاصة انقضاء الدينين بقدر الاقل منهما ، منذ الوقت الذي يصبحان فيه صالحين للمقاصة ، ويكون تعيين جهة الدفع في المقاصة كتعيينها في الوفاء .

المادة ٣٦٤

اذا كان الدين قد مضت عليه مدة التقادم وقت التمسك بالمقاصة ، فلا يمنع ذلك من وقوع المقاصة به رغم التمسك بالتقادم مادامت هذه المدة لم تكن قد تمت في الوقت الذي اصبحت فيه المقاصة ممكنة .

المادة ٣٦٥

١ ـــ لايجوز أن تقع المقاصة اضراراً بحقوق كسبها الغير .

٢ ـــ فاذا اوقع الغير حجزاً تحت يد المدين ، ثم اصبح المدين دائناً لدائنه فلا يجوز له ان يتمسك بالمقاصة اضرارا بالحاجز .

المادة ٣٦٦

١ ـــ اذا حول الدائن حقه للغير وقبل المدين الحوالة دون تحفظ فلا يجوز لهذا المدين ان يتمسك قبل المحال له بالمقاصة التي كان له ان يتمسك بها قبل قبوله للحوالة ولا يكون له إلا الرجوع بحقه على المحيل .

٢ — اما اذا كان المدين لم يقبل الحوالة ولكن تبلغها، فلا تمنعه هذه الحوالة من ان يتمسك بالمقاصة .

المادة ٣٦٧

إذا وفى المدين دينا وكان له ان يطلب المقاصة فيه بحق له ، فلا يجوز ان يتمسك اضراراً بالغير بالتأمينات التي تكفل حقه ، الا إذا كان يجهل وجود هذا الحق .

٤ — اتحاد الذمة

المادة ٣٦٨

١ — اذا اجتمع في شخص واحد صفتا الدائن والمدين بالنسبة الى دين واحد ، انقضى هذا الدين بالقدر الذي اتحدت فيه الذمة .

٢ — واذا زال السبب الذي أدى لاتحاد الذمة ، وكان لزواله اثر رجعي عاد الدين إلى الوجود هو وملحقاته بالنسبة الى ذوي الشأن جميعاً ، ويعتبر اتحاد الذمة كأن لم يكن .

الفَصْلُ الثَّالِثُ

انقضاء الالتزام دون الوفاء به

١ — الابراء

المادة ٣٦٩

ينقضي الالتزام اذا أبرأ الدائن مدينه مختاراً، ويتم الابراء متى وصل إلى علم المدين، ويرتد برده.

المادة ٣٧٠

١ — يسري على الابراء الاحكام الموضوعية التي تسري على كل تبرع.

٢ — ولا يشترط فيه شكل خاص، ولو وقع على التزام يشترط لقيامه توافر شكل فرضه القانون أو اتفق عليه المتعاقدان.

٢ — استحالة التنفيذ

المادة ٣٧١

ينقضي الالتزام اذا أثبت المدين ان الوفاء به اصبح مستحيلا عليه لسبب اجنبي لا يد له فيه.

٣ — التقادم المسقط

المادة ٣٧٢

يتقادم الالتزام بانقضاء خمس عشرة سنة فيما عدا الحالات التي ورد عنها نص خاص في القانون وفيما عدا الاستثناءات التالية:

المادة ٣٧٣

١ — يتقادم بخمس سنوات كل حق دوري متجدد ولو أقر به المدين ، كأجرة المباني والاراضي الزراعية ، وبدل الحكر ، وكالفوائد والايرادات المرتبة والرواتب والاجور والمعاشات .

٢ — ولا يسقط الريع المستحق في ذمة الحائز سيء النية ، ولا الريع الواجب على ناظر الوقف اداؤه للمستحقين ، إلا بانقضاء خمس عشرة سنة .

المادة ٣٧٤

تتقادم بخمس سنوات حقوق الاطباء والصيادلة والمحامين والمهندسين والخبراء ووكلاء التفليسة والسماسرة والاساتذة والمعلمين ، على ان تكون هذه الحقوق واجبة لهم جزاء عما ادوه من عمل من اعمال مهنتهم وما تكبدوه من مصروفات .

المادة ٣٧٥

١ — تتقادم بسنة واحدة الحقوق الآتية :

آ — حقوق التجار والصناع عن أشياء وردوها لاشخاص لا يتجرون في هذه الاشياء ، وحقوق اصحاب الفنادق والمطاعم عن اجر الاقامة وثمن الطعام وكل ما صرفوه لحساب عملائهم .

ب — حقوق العمال والخدم والاجراء من اجور يومية وغير يومية ومن ثمن ماقاموا به من توريدات .

٢ — ويجب على من يتمسك بأن الحق قد تقادم بسنة ان يحلف اليمين على أنه أدى الدين فعلا . وهذه اليمين يوجهها القاضي من تلقاء نفسه وتوجه إلى ورثة المدين او اوصيائهم ، ان كانوا قصراً ، بأنهم لا يعلمون بوجود الدين او يعلمون بحصول الوفاء .

المادة ٣٧٦

١ — يبدأ سريان التقادم في الحقوق المذكورة في المادتين ٣٧٤ و ٣٧٥ من الوقت الذي يتم فيه الدائنون تقدماتهم ، ولو استمروا يؤدون تقدمات اخرى .

٢ — واذا حرر سند بحق من هذه الحقوق فلايتقادم الحق الا بانقضاء خمس عشرة سنة .

المادة ٣٧٧

تحسب مدة التقادم بالايام لا بالساعات ولا يحسب اليوم الاول ، وتكمل المدة بانقضاء آخر يوم منها .

المادة ٣٧٨

١ — لا يبدأ سريان التقادم فيما لم يرد فيه نص خاص الامن اليوم الذي يصبح فيه الدين مستحق الاداء .

٢ — وبخاصة لايسري التقادم بالنسبة الى دين معلق على شرط واقف الا من الوقت الذي يتحقق فيه الشرط ، وبالنسبة الى ضمان الاستحقاق الا من الوقت الذي يثبت فيه الاستحقاق ، وبالنسبة الى الدين المؤجل الامن الوقت الذي ينقضي فيه الاجل .

٣ — واذا كان تحديد ميعاد الوفاء متوقفاً على ارادة الدائن ، سرى التقادم من الوقت الذي يتمكن فيه الدائن من اعلان ارادته .

المادة ٣٧٩

١ — لايسري التقادم كلما وجد مانع يتعذر معه على الدائن ان يطالب بحقه ولو كان المانع ادبياً وكذلك لا يسري التقادم فيما بين الاصيل والنائب .

٢ — ولا يسري التقادم الذي تزيد مدته على خمس سنوات في حق من لا تتوافر فيه الاهلية او في حق الغائب او في حق المحكوم عليه بعقوبة جنائية اذا لم يكن له نائب يمثله قانوناً .

المادة ٣٨٠

ينقطع التقادم بالمطالبة القضائية ولو رفعت الدعوى الى محكمة غير مختصة وبالتنبيه ، وبالحجز وبالطلب الذي يتقدم به الدائن لقبول حقه في تفليس اوفي توزيع وبأي عمل يقوم به الدائن للتمسك بحقه اثناء السير في احدى الدعاوى .

المادة ٣٨١

١ — ينقطع التقادم إذا أقر المدين بحق الدائن اقراراً صريحاً أو ضمنياً .

٢ — ويعتبر اقراراً ضمنياً أن يترك المدين تحت يد الدائن مالا له مرهوناً رهناً حيازيا تأميناً لوفاء الدين .

المادة ٣٨٢

١ — إذا انقطع التقادم بدأ تقادم جديد يسري من وقت انتهاء الأثر المترتب على سبب الانقطاع وتكون مدته هي مدة التقادم الاول .

٢ — على انه اذا حكم بالدين وحاز الحكم قوة القضية المقضية ، او اذا كان الدين مما يتقادم بسنة واحدة وانقطع تقادمه باقرار المدين ، كانت مدة التقادم الجديد خمس عشرة سنة ، الا أن يكون الدين المحكوم به متضمنا لالتزامات دورية متجددة لا تستحق الاداء الا بعد صدور الحكم .

المادة ٣٨٣

١ — يترتب على التقادم انقضاء الالتزام . ومع ذلك يتخلف في ذمة المدين التزام طبيعي .

٢ — واذا سقط الحق بالتقادم سقطت معه الفوائد وغيرها من الملحقات ولو لم تكتمل مدة التقادم الخاصة بهذه الملحقات .

المادة ٣٨٤

١ — لا يجوز للمحكمة أن تقضي بالتقادم من تلقاء نفسها ، بل يجب ان يكون

ذلك بناء على طلب المدين او بناء على طلب دائنيه أو أي شخص له مصلحة فيه ولو لم يتمسك به المدين .

٢ – ويجوز التمسك بالتقادم في اية حالة كانت عليها الدعوى ولو امام المحكمة الاستئنافية .

المادة ٣٨٥

١ – لا يجوز التنازل عن التقادم قبل ثبوت الحق فيه ، كما لا يجوز الاتفاق على ان يتم التقادم في مدة تختلف عن المدة التي عينها القانون .

٢ – وانما يجوز لكل شخص يملك التصرف في حقوقه أن يتنازل ولو ضمناً عن التقادم بعد ثبوت الحق فيه ، على ان هذا التنازل لا ينفذ في حق الدائنين اذا صدر اضراراً بهم .

الكتاب الثاني

العقود المسماة

الباب الأول

العقود التي تقع على الملكية

الفصل الأول

البيع

١ — البيع بوجه عام

اركان البيع

المادة ٣٨٦

البيع عقد يلتزم به البائع ان ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي .

المادة ٣٨٧

١ — يجب أن يكون المشتري عالماً بالمبيع علماً كافياً . ويعتبر العلم كافياً اذا اشتمل العقد على بيان المبيع واوصافه الاساسية بياناً يمكن من تعرفه .

٢ — واذا ذكر في عقد البيع ان المشتري عالم بالمبيع ، سقط حقه في طلب ابطال البيع بدعوى عدم علمه به الا اذا اثبت تدليس البائع .

المادة ٣٨٨

١ — اذا كان البيع «بالعينة» وجب ان يكون المبيع مطابقاً لها .

٢ — واذا تلفت «العينة» او هلكت في يد احد المتعاقدين ولو دون خطأ ، كان على المتعاقد بائعا أو مشتريا ان يثبت ان الشيء مطابق للعينة او غير مطابق .

المادة ٣٨٩

١ — في البيع بشرط التجربة يجوز للمشتري ان يقبل المبيع أو يرفضه ، وعلى البائع ان يمكنه من التجربة فاذا رفض المشتري المبيع وجب ان يعلن الرفض في المدة المتفق عليها ، فان لم يكن هناك اتفاق على المدة ففى مدة معقولة يعينها البائع . فاذا انقضت هذه المدة وسكت المشتري مع تمكنه من تجربة المبيع اعتبر سكوته قبولا .

٢ — ويعتبر البيع بشرط التجربة معلقاً على شرط واقف هو قبول المبيع الا اذا تبين من الاتفاق او الظروف ان البيع معلق على شرط فاسخ .

المادة ٣٩٠

إذا بيع الشيء بشرط المذاق كان للمشتري أن يقبل البيع ان شاء ، ولكن عليه ان يعلن هذا القبول فى المدة التي يعينها الاتفاق أو العرف ولا ينعقد البيع إلا من الوقت الذي يتم فيه هذا الاعلان .

المادة ٣٩١

١ — يجوز ان يقتصر تقدير الثمن على بيان الاسس التي يحدد بمقتضاها فيما بعد .

٢ — واذا اتفق على أن الثمن هو سعر السوق ، وجب عند الشك ان يكون الثمن سعر السوق في المكان والزمان اللذين يجب فيهما تسليم المبيع للمشتري ، فاذا لم يكن في مكان التسلم سوق ، وجب الرجوع الى سعر السوق في المكان الذي يقضي العرف بان تكون اسعاره هي السارية .

المادة ٣٩٢

اذا لم يحدد المتعاقدان ثمناً للمبيع ، فلا يترتب على ذلك بطلان المبيع متى تبين من الظروف أن المتعاقدين قد نويا اعتماد السعر المتداول في التجارة او السعر الذي جرى عليه التعامل بينهما .

المادة ٣٩٣

١ — اذا بيع عقار مملوك لشخص لا تتوافر فيه الاهلية وكان في البيع غبن يزيد على الخمس فللبائع ان يطلب تكملة الثمن الى اربعة أخماس ثمن المثل .

٢ — ويجب لتقدير ما اذا كان الغبن يزيد على الخمس ان يقوم العقار بحسب قيمته وقت البيع .

المادة ٣٩٤

١ — تسقط بالتقادم دعوى تكملة الثمن بسبب الغبن اذا انقضت ثلاث سنوات من وقت توافر الاهلية او من اليوم الذي يموت فيه صاحب العقار المبيع .

٢ — ولا تلحق هذه الدعوى ضرراً بالغير حسن النية اذا كسب حقاً عينيا على العقار المبيع .

المادة ٣٩٥

لا يجوز الطعن بالغبن في بيع تم وفقاً للقانون بطريق المزاد العلني .

٩

التزامات البائع

المادة ٣٩٦

يلتزم البائع ان يقوم بما هو ضروري لنقل الحق المبيع الى المشتري وان يكف عن اي عمل من شأنه ان يجعل نقل الحق مستحيلا او عسيراً .

المادة ٣٩٧

اذا كان البيع جزافا،انتقلت الملكية الى المشتري على النحو الذي تنتقل به في الشيء المعين بالذات ،ويكون البيع جزافا ولو كان تحديد الثمن موقوفا على تقدير المبيع .

المادة ٣٩٨

١ — اذا كان البيع مؤجل الاداء، جاز للبائع ان يشترط ان يكون نقل الملكية الى المشتري موقوفا على أدائه الثمن كله ولو تم تسليم المبيع .

٢ — فاذا كان الثمن يدفع اقساطاً ، جاز للمتعاقدين ان يتفقا على ان يستبقي البائع جزءاً منه تعويضاً له عن فسخ البيع اذا لم توف جميع الاقساط . ومع ذلك يجوز للقاضي تبعاً للظروف ان يخفض التعويض المتفق عليه وفقاً للفقرة الثانية من المادة ٢٢٥ .

٣ — واذا وفيت الاقساط جميعا،فان انتقال الملكية الى المشتري يعتبر مستنداً الى وقت البيع .

٤ — وتسري احكام الفقرات الثلاث السابقة ولو سمى المتعاقدان البيع ايجارا .

المادة ٣٩٩

يلتزم البائع بتسليم المبيع للمشتري بالحالة التي كان عليها وقت البيع .

المادة ٤٠٠

يشمل التسليم ملحقات الشيء المبيع وكل ما اعد بصفة دائمة لاستعمال هذا الشيء وذلك طبقا لما تقضي به طبيعة الاشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين .

المادة ٤٠١

١ — اذا عين في العقد مقدار المبيع كان البائع مسؤولا عن نقص هذا القدر بحسب ما يقضي به العرف ما لم يتفق على غير ذلك ، على أنه لا يجوز للمشتري ان

يطلب فسخ العقد لنقص في المبيع الا إذا أثبت ان هذا النقص من الجسامة بحيث لو انه كان يعلمه لما أتم العقد .

٢ — اما اذا تبين ان القدر الذي يشتمل عليه المبيع يزيد على ما ذكر في العقد وكان الثمن مقدراً بحساب الوحدة ، وجب على المشتري ، اذا كان المبيع غير قابل للتبعيض ، ان يكمل الثمن الا اذا كانت الزيادة جسيمة ، فيجوز له ان يطلب فسخ العقد ، وكل هذا ما لم يوجد اتفاق يخالفه .

المادة ٤٠٢

اذا وجد في المبيع عجز أو زيادة ، فان حق المشتري في طلب انقاص الثمن او في طلب فسخ العقد ، وحق البائع في طلب تكملة الثمن يسقط كل منهما بالتقادم اذا انقضت سنة من وقت تسليم المبيع تسليماً فعلياً .

المادة ٤٠٣

١ — يكون التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يستول عليه استيلاء ماديا ما دام البائع قد اعلمه بذلك . ويحصل هذا التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع .

٢ — ويجوز ان يتم التسليم بمجرد تراضي المتعاقدين اذا كان المبيع في حيازة المشتري قبل البيع او كان البائع قد استبقى المبيع في حيازته بعد البيع لسبب آخر غير الملكية .

المادة ٤٠٤

اذا وجب تصدير المبيع للمشتري ، فلا يتم التسليم الا اذا وصل اليه ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك .

المادة ٤٠٥

اذا هلك المبيع قبل التسلم لسبب لا يد للبائع فيه ، انفسخ البيع واسترد المشتري الثمن الا اذا كان الهلاك بعد اعذار المشتري لتسلم المبيع .

المادة ٤٠٦

اذا نقصت قيمة المبيع قبل التسلم لتلف اصابه ، جاز للمشتري اما ان يطلب فسخ البيع اذا كان النقص جسيما بحيث لو طرأ قبل العقد لما تم البيع، واما ان يبقي البيع مع انقاص الثمن .

المادة ٤٠٧

يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله او بعضه سواء كان التعرض من فعله هو او من فعل اجنبي يكون له وقت البيع حق على المبيع يحتج به على المشتري . ويكون البائع ملزما بالضمان ولو كان الاجنبي قد ثبت حقه بعد البيع اذا كان هذا الحق قد آل اليه من البائع نفسه .

المادة ٤٠٨

١ ـــ اذا رفعت على المشتري دعوى باستحقاق المبيع وأخطر بها البائع ، كان على البائع بحسب الاحوال ، ووفقا لقانون اصول المحاكمات المدنية، ان يتدخل في الدعوى الى جانب المشتري او أن يحل فيها محله .

٢ ـــ فاذا تم الاخطار في الوقت الملائم ولم يتدخل البائع في الدعوى ، وجب عليه الضمان إلا إذا اثبت ان الحكم الصادر في الدعوى كان نتيجة لتدليس من المشتري أو لخطأ جسيم منه .

٣ ـــ وإذا لم يخطر المشتري البائع بالدعوى في الوقت الملائم وصدر عليه حكم حاز قوة القضية المقضية ، فقد حقه بالرجوع بالضمان إذا اثبت البائع أن تدخله في الدعوى كان يؤدي إلى رفض دعوى الاستحقاق .

المادة ٤٠٩

يثبت حق المشتري في الضمان ولو اعترف وهو حسن النية للاجنبي بحقه أو تصالح معه على هذا الحق دون أن ينتظر في ذلك صدور حكم قضائي متى كان قد

اخطر البائع بالدعوى في الوقت الملائم ودعاه أن يحل محله فيها فلم يفعل . كل ذلك مالم يثبت البائع ان الاجنبي لم يكن على حق في دعواه .

المادة ٤١٠

إذا توقى المشتري استحقاق المبيع كله أو بعضه بدفع مبلغ من النقود اوبأداء شيء آخر ، كان للبائع ان يتخلص من نتائج الضمان بأن يرد للمشتري المبلغ الذي دفعه او قيمة ماأداه مع الفوائد القانونية وجميع المصروفات .

المادة ٤١١

إذا استحق كل المبيع ، كان للمشتري ان يطلب من البائع :

١ — قيمة المبيع وقت الاستحقاق مع الفوائد القانونية من ذلك الوقت .

٢ — قيمة الثمار التي ألزم المشتري بردها لمن استحق المبيع .

٣ — المصروفات النافعة التي لا يستطيع المشتري ان يلزم بها المستحق وكذلك المصروفات الكمالية اذا كان البائع سيء النية .

٤ — جميع مصروفات دعوى الضمان ودعوى الاستحقاق عدا ما كان المشتري يستطيع ان يتقيه منها لو اخطر البائع بالدعوى طبقاً للمادة ٤٠٨ .

٥ — وبوجه عام ، تعويض المشتري عما لحقه من خسارة أو فاته من كسب بسبب استحقاق المبيع . كل هذا مالم يكن رجوع المشتري مبنيا على المطالبة بفسخ البيع او ابطاله .

المادة ٤١٢

١ — إذا استحق بعض المبيع أو وجد مثقلا بتكليف وكانت خسارة المشتري من ذلك قد بلغت قدراً لو علمه لما أتم العقد ، كان له ان يطالب البائع بالمبالغ المبينة بالمادة السابقة على أن يرد له المبيع وما افاده منه .

٢ — فاذا اختار المشتري استبقاء المبيع ، او كانت الخسارة التي لحقته لم تبلغ

القدر المبين في الفقرة السابقة ، لم يكن له الا ان يطالب بالتعويض عما اصابه من ضرر بسبب الاستحقاق .

المادة ٤١٣

١ — يجوز للمتعاقدين باتفاق خاص ان يزيدا ضمان الاستحقاق ، او ان ينقصا منه ، او ان يسقطا هذا الضمان .

٢ — ويقع باطلا كل شرط يسقط الضمان او ينقصه اذا كان البائع قد تعمد اخفاء حق الاجنبي .

المادة ٤١٤

١ — اذا اتفق على عدم الضمان بقي البائع مع ذلك مسؤولا عن اي استحقاق ينشأ عن فعله ويقع باطلا كل اتفاق يقضي بغير ذلك .

٢ — اما اذا كان استحقاق المبيع قد نشأ من فعل الغير ، فان البائع يكون مسؤولا عن رد قيمة المبيع وقت الاستحقاق ، إلا إذا اثبت ان المشتري كان يعلم وقت البيع سبب الاستحقاق ، او انه اشترى ساقط الخيار .

المادة ٤١٥

١ — يكون البائع ملزما بالضمان اذا لم يتوافر في المبيع وقت التسليم الصفات التي كفل للمشتري وجودها فيه ، او اذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته ، او من نفعه بحسب الغاية المقصودة مستفادة مما هو مبين في العقد او مما هو ظاهر من طبيعة الشيء او الغرض الذي اعد له ، ويضمن البائع هذا العيب ولو لم يكن عالما بوجوده .

٢ — ومع ذلك لا يضمن البائع العيوب التي كان المشتري يعرفها وقت البيع ، او كان يستطيع ان يتبينها بنفسه لو انه فحص المبيع بعناية الرجل العادي ، الا اذا اثبت المشتري ان البائع قد اكد له خلو المبيع من هذا العيب ، او اثبت ان البائع قد تعمد اخفاء العيب غشا منه .

المادة ٤١٦

لا يضمن البائع عيبا جرى العرف على التسامح فيه .

المادة ٤١٧

١ — اذا تسلم المشتري المبيع ، وجب عليه التحقق من حالته بمجرد ان يتمكن من ذلك وفقاً المألوف في التعامل . فاذا كشف عيباً يضمنه البائع وجب عليه ان يخطره به خلال مدة معقولة فان لم يفعل اعتبر قابلا للمبيع .

٢ — اما اذا كان العيب مما لا يمكن الكشف عنه بالفحص المعتاد ثم كشفه المشتري ، وجب عليه ان يخطر به البائع بمجرد ظهوره ، والا اعتبر قابلا للمبيع بما فيه من عيب .

المادة ٤١٨

اذا أخطر المشتري البائع بالعيب في الوقت الملائم ، كان له ان يرجع بالضمان على النحو المبين في المادة ٤١٢ .

المادة ٤١٩

تبقى دعوى الضمان ولو هلك المبيع بأي سبب كان .

المادة ٤٢٠

١ — تسقط بالتقادم دعوى الضمان اذا انقضت سنة من وقت تسليم المبيع ولو لم يكشف المشتري العيب الا بعد ذلك ما لم يقبل البائع ان يلتزم بالضمان لمدة اطول .

٢ — على انه لا يجوز للبائع ان يتمسك بالسنة لتمام التقادم اذا ثبت انه تعمد اخفاء العيب غشاً منه .

المادة ٤٢١

يجوز للمتعاقدين باتفاق خاص ان يزيدا في الضمان او ينقصا منه او ان يسقطا

هذا الضمان ، على ان كل شرط يسقط الضمان او ينقصه يقع باطلا ،اذا كان البائع قد تعمد اخفاء العيب في المبيع غشا منه .

المادة ٤٢٢

لاضمان للعيب في البيوع القضائية ، ولا في البيوع الادارية اذا كانت بالمزاد .

المادة ٤٢٣

اذا ضمن البائع صلاحية المبيع للعمل مدة معلومة ثم ظهر خلل في المبيع ، فعلى المشتري ان يخطر البائع بهذا الخلل في مدة شهر من ظهوره وان يرفع الدعوى في مدة ستة شهور من هذا الاخطار ،والا سقط حقه في الضمان ، كل هذا ما لم يتفق على غيره .

التزامات المشتري

المادة ٤٢٤

١ — يكون الثمن مستحق الوفاء في المكان الذي سلم فيه المبيع ، مالم يوجد اتفاق او عرف يقضي بغير ذلك .

٢ — فاذا لم يكن الثمن مستحقا وقت تسليم المبيع ، وجب الوفاء به في المكان الذي يوجد فيه موطن المشتري وقت استحقاق الثمن .

المادة ٤٢٥

١ — يكون الثمن مستحق الوفاء في الوقت الذي يسلم فيه المبيع مالم يوجد اتفاق او عرف يقضي بغير ذلك .

٢ — فاذا تعرض أحد للمشتري مستنداً الى حق سابق على البيع أو آيل من البائع ، جاز له مالم يمنعه شرط في العقد ان يحبس الثمن حتى ينقطع التعرض . ومع ذلك يجوز للبائع في هذه الحالة ان يطالب باستيفاء الثمن على ان يقدم كفيلا .

٣ — ويسري حكم الفقرة السابقة في حالة ما اذا كشف المشتري عيبا في المبيع .

المادة ٤٢٦

١ – لا حق للبائع في الفوائد القانونية عن الثمن الا اذا اعذر المشتري او اذا سلم الشيء المبيع وكان هذا الشيء قابلا ان ينتج ثمرات او ايرادات اخرى، هذا مالم يوجد اتفاق او عرف يقضي بغيره .

٢ — وللمشتري ثمر المبيع ونماؤه من وقت تمام البيع ، وعليه تكاليف المبيع من هذا الوقت ايضا هذا ما لم يوجد اتفاق او عرف يقضي بغيره .

المادة ٤٢٧

١ — اذا كان الثمن كله او بعضه مستحق الدفع في الحال فللبائع ان يحبس المبيع حتى يستوفي ما هو مستحق له ولو قدم المشتري رهنا أو كفالة . هذا ما لم يمنح البائع المشتري اجلا بعد المبيع .

٢ — وكذلك يجوز للبائع أن يحبس البيع ولو لم يحل الاجل المشترط لدفع الثمن إذا سقط حق المشتري في الاجل طبقاً لاحكام المادة ٢٧٣ .

المادة ٤٢٨

اذا هلك المبيع في يد البائع وهو حابس له كان الهلاك على المشتري ما لم يكن المبيع قد هلك بفعل البائع .

المادة ٤٢٩

في بيع العروض وغيرها من المنقولات إذا اتفق على ميعاد لدفع الثمن وتسلم المبيع يكون البيع مفسوخا دون حاجة إلى اعذار إن لم يدفع الثمن عند حلول الميعاد إذا اختار البائع ذلك وهذا ما لم يوجد اتفاق على غيره .

المادة ٤٣٠

نفقات عقد البيع والطوابع ورسوم التسجيل وغير ذلك من مصروفات تكون على المشتري مالم يوجد اتفاق او عرف يقضي بغير ذلك .

المادة ٤٣١

اذا لم يعين الاتفاق او العرف مكاناً او زماناً لتسلم المبيع وجب على المشتري ان يتسلمه في المكان الذي يوجد فيه المبيع وقت البيع وان ينقله دون ابطاء الا ما يقتضيه النقل من زمن .

المادة ٤٣٢

نفقات تسلم المبيع على المشتري ما لم يوجد عرف او اتفاق يقضي بغير ذلك .

٢ — بعض انواع البيوع

بيع الوفاء

المادة ٤٣٣

اذا احتفظ البائع عند البيع بحق استرداد المبيع خلال مدة معينة وقع البيع باطلا .

بيع ملك الغير

المادة ٤٣٤

١ — اذا باع شخص شيئاً معيناً بالذات وهو لا يملكه ، جاز للمشتري ان يطلب ابطال البيع .

٢ — وفي كل حال لا يسري هذا البيع في حق المالك للعين المبيعة .

المادة ٤٣٥

١ — اذا اقر المالك البيع سرى العقد في حقه وانقلب صحيحاً في حق المشتري .

٢ — وكذلك ينقلب العقد صحيحاً في حق المشتري اذا آلت ملكية المبيع الى البائع بعد صدور العقد .

المادة ٤٣٦

اذا حكم للمشتري بابطال البيع وكان يجهل ان المبيع غير مملوك للبائع ، فله ان يطالب بتعويض ولو كان البائع حسن النية .

بيع الحقوق المتنازع عليها

المادة ٤٣٧

١ — اذا كان الحق المتنازع فيه قد تنازل عنه صاحبه بمقابل الى شخص آخر فللمتنازل ضده ان يتخلص من المطالبة اذا هو رد الى المتنازل له الثمن الحقيقي الذي دفعه مع المصروفات وفوائد الثمن من وقت الدفع .

٢ — ويعتبر الحق متنازعا فيه إذا كان موضوعه قد رفعت به دعوى او قام في شأنه نزاع جدي .

المادة ٤٣٨

لا تسري احكام المادة السابقة في الاحوال الآتية :

آ — إذا كان الحق المتنازع فيه داخلا ضمن مجموعة اموال بيعت جزافا بثمن واحد .

ب — إذا كان الحق المتنازع فيه شائعاً بين ورثة أو مالكين وباع احدهم نصيبه للآخر .

ج — إذا تنازل المدين للدائن عن حق متنازع فيه وفاء للدين المستحق في ذمته .

المادة ٤٣٩

لا يجوز للقضاة والمساعدين المداليين والمحضرين في المحاكم والدوائر القضائية ولا للمحامين ان يشتروا لا باسمائهم ولا باسم مستعار الحق المتنازع فيه كله او بعضه إذا كان النظر في النزاع يدخل في اختصاص المحكمة أو الدائرة القضائية التي يباشرون اعمالهم في منطقتها وإلا كان البيع باطلا .

المادة ٤٤٠

لا يجوز المحامين أن يتعاملوا مع موكليهم في الحقوق المتنازع فيها اذا كانوا هم الذين يتولون الدفاع عنها سواء أكان التعامل باسمائهم ام باسم مستعار والا كان العقد باطلا .

بيع التركة

المادة ٤٤١

من باع تركة ، دون أن يفصل مشتملاتها لا يضمن الا ثبوت وراثته مالم يتفق على غير ذلك .

المادة ٤٤٢

إذا بيعت تركة فلا يسري البيع في حق الغير إلا إذا استوفى المشتري الاجراءآت الواجبة لنقل كل حق اشتملت عليه التركة . فاذا نص القانون على اجراءآت لنقل الحق فيما بين المتعاقدين وجب ايضاً أن تستوفى هذه الاجراءآت .

المادة ٤٤٣

إذا كان البائع قد استوفى بعض ما للتركة من الديون او باع شيئاً مما اشتملت عليه ، وجب ان يرد للمشتري مااستولى عليه مالم يكن عند البيع قد اشترط صراحة عدم الرد .

المادة ٤٤٤

يرد المشتري للبائع ما وفاه هذا من ديون التركة ويحسب للبائع كل مايكون دائناً به للتركة مالم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك .

البيع في مرض الموت

المادة ٤٤٥

١ — إذا باع المريض مرض الموت لوارث أو لغير وارث بثمن يقل عن قيمة المبيع وقت الموت فان البيع يسري في حق الورثة إذا كانت زيادة قيمة المبيع على الثمن لا تجاوز ثلث التركة داخلا فيها المبيع ذاته .

٢ — اما إذا كانت هذه الزيادة تجاوز ثلث التركة فان البيع فيما يجاوز الثلث لا يسري في حق الورثة إلا إذا اقروه أو رد المشتري للتركة ما يفي بتكملة الثلثين .

٣ — ويسري على بيع المريض مرض الموت احكام المادة ٨٧٧ .

المادة ٤٤٦

لا تسري احكام المادة السابقة اضراراً بالغير حسن النية اذا كان هذا الغير قد كسب بعوض حقاً عينياً على العين المبيعة .

بيع النائب لنفسه

المادة ٤٤٧

لا يجوز لمن ينوب عن غيره بمقتضى اتفاق أو نص أو أمر من السلطة المختصة أن يشتري لنفسه مباشرة او باسم مستعار ولو بطريق المزاد العلني ما نيط به بيعه بموجب هذه النيابة ما لم يكن ذلك باذن القضاء ومع عدم الاخلال بما يكون منصوصاً عليه في قوانين اخرى .

المادة ٤٤٨

لا يجوز للسماسرة والدلالين ولا للخبراء ان يشتروا الاموال المعهود اليهم في بيعها او في تقدير قيمتها سواء أكان الشراء باسمائهم ام باسم مستعار .

المادة ٤٤٩

يصح العقد في الاحوال المنصوص عليها في المادتين السابقتين إذا أجازه من تم البيع لحسابه .

الفصل الثاني

المقايضة

المادة ٤٥٠

المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين ان ينقل الى الاخر ، على سبيل التبادل، ملكية مال ليس من النقود .

المادة ٤٥١

إذا كان للاشياء المتقايض فيها قيم مختلفة في تقدير المتعاقدين، جاز تعويض الفرق بمبلغ من النقود يكون معدلاً .

المادة ٤٥٢

مصروفات عقد المقايضة وغيرها من النفقات الاخرى يتحملها المتقايضان مناصفة، ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك .

المادة ٤٥٣

تسري على المقايضة أحكام البيع ، بالقدر الذي تسمح به طبيعة المقايضة ويعتبر كل من المتقايضين بائعا للشيء الذي قايض به ومشتريا للشيء الذي قايض عليه .

الفَصْلُ الثَّالِثُ

الهبة

١ — أركان الهبة

المادة ٤٥٤

١ - الهبة عقد يتصرف بمقتضاه الواهب في مال له دون عوض .

٢ — ويجوز للواهب، دون أن يتجرد عن نية التبرع،ان يفرض على الموهوب له القيام بالتزام معين .

المادة ٤٥٥

١ — لا تتم الهبة إلا إذا قبلها الموهوب له أو نائبه .

٢ - فاذا كان الواهب هو ولي الموهوب له أو وصيه ، ناب عنه في قبول الهبة وقبض الشيء الموهوب .

المادة ٤٥٦

١ — تكون الهبة بسند رسمي ، وإلا وقعت باطلة ما لم تتم تحت ستار عقد آخر.

٢ — ومع ذلك يجوز في المنقول أن تتم الهبة بالقبض،دون حاجة الى سند رسمي.

المادة ٤٥٧

إذا قام الواهب أو ورثته مختارين بتنفيذ هبة باطلة لعيب في الشكل، فلا يجوز لهم أن يستردوا ما سلموه .

المادة ٤٥٨

الوعد بالهبة لا ينعقد إلا إذا كان بسند رسمي .

المادة ٤٥٩

إذا وردت الهبة على شيء معين بالذات ، غير مملوك للواهب، سرت عليها أحكام المادتين ٤٣٤ و ٤٣٥ .

المادة ٤٦٠

تقع هبة الاموال المستقبلة باطلة .

٢ — آثار الهبة

المادة ٤٦١

اذا لم يكن الموهوب له قد تسلم الشيء الموهوب، فان الواهب يلتزم بتسليمه اياه ، وتسري في ذلك الاحكام المتعلقة بتسليم المبيع .

المادة ٤٦٢

١ — لا يضمن الواهب استحقاق الشيء الموهوب ، الا إذا تعمد اخفاء سبب الاستحقاق او كانت الهبة بعوض. وفي الحالة الاولى يقدر القاضي للموهوب له تعويضاً عادلاً عما أصابه من الضرر . وفي الحالة الثانية لا يضمن الواهب الاستحقاق الا بقدر ما أداه الموهوب له من عوض . كل هذا ما لم يتفق على غيره .

٢ — وإذا استحق الشيء الموهوب حل الموهوب له محل الواهب فيما له من حقوق ودعاوى .

المادة ٤٦٣

١ — لا يضمن الواهب خلو الشيء الموهوب من العيب .

٢ — على أنه إذا تعمد الواهب اخفاء العيب، أو ضمن خلو الشيء الموهوب من

العيوب كان ملزماً بتعويض الموهوب له عن الضرر الذي يسببه العيب . ويكون كذلك ملزماً بالتعويض اذا كانت الهبة بعوض على ألا يجاوز التعويض في هذه الحالة قدر ما أداه الموهوب له من هذا التعويض .

المادة ٤٦٤

لايكون الواهب مسؤولا الا عن فعله العمد او خطئه الجسيم .

المادة ٤٦٥

يلتزم الموهوب له باداء ما اشترط عليه من عوض سواء اشترط هذا العوض لمصلحة الواهب ام لمصلحة اجنبي ام للمصلحة العامة .

المادة ٤٦٦

اذا تبين ان الشيء الموهوب اقل في القيمة من العوض المشترط ، فلا يكون الموهوب له ملزما بان يؤدي من هذا العوض الا بقدر قيمة الشيء الموهوب .

المادة ٤٦٧

١ — إذا اشترط الواهب عوضاً عن الهبة وفاء ديونه ، فلا يكون الموهوب له ملزما الا بوفاء الديون التي كانت موجودة وقت الهبة هذا ما لم يتفق على غيره .

٢ — وإذا كان الشيء الموهوب مثقلاً بحق عيني ضمانا لدين في ذمة الواهب ، او في ذمة شخص آخر ، فان الموهوب له يلتزم بوفاء هذا الدين ، مالم يوجد اتفاق على غير ذلك .

٣ — الرجوع في الهبة

المادة ٤٦٨

١ — يجوز للواهب أن يرجع في الهبة إذا قبل الموهوب له ذلك .

٢ — فاذا لم يقبل الموهوب له جاز للواهب ان يطلب من القضاء الترخيص له في الرجوع ، متى كان يستند في ذلك إلى عذر مقبول ، ولم يوجد مانع من الرجوع .

المادة ٤٦٩

يعتبر بنوع خاص عذراً مقبولاً للرجوع في الهبة :

آ — ان يخل الموهوب له بما يجب عليه نحو الواهب ، او نحو أحد من أقاربه ، بحيث يكون هذا الاخلال جحوداً كبيراً من جانبه .

ب — ان يصبح الواهب عاجزاً عن ان يوفر لنفسه أسباب المعيشة بما يتفق مع مكانته الاجتماعية ، أو ان يصبح غير قادر على الوفاء بما يفرضه عليه القانون من النفقة على الغير .

ج — ان يرزق الواهب بعد الهبة ولداً يظل حياً إلى وقت الرجوع ، او ان يكون للواهب ولد يظنه ميتاً وقت الهبة فاذا به حي .

المادة ٤٧٠

يرفض طلب الرجوع في الهبة اذا وجد مانع من الموانع الآتية :

آ — إذا حصل للشيء الموهوب زيادة متصلة موجبة لزيادة قيمته فاذا زال المانع عاد حق الرجوع .

ب — إذا مات أحد طرفي عقد الهبة .

ج — إذا تصرف الموهوب له في الشيء الموهوب تصرفاً نهائياً . فاذا اقتصر التصرف على بعض الموهوب ، جاز للواهب أن يرجع في الباقي .

د — إذا كانت الهبة من أحد الزوجين للآخر ولو اراد الواهب الرجوع بعد انقضاء الزوجية .

هـ — إذا كانت الهبة لذي رحم محرم .

و — اذا هلك الشيء الموهوب في يد الموهوب له ، سواء كان الهلاك بفعله او بحادث اجنبي لا يد له فيه او بسبب الاستعمال ، فاذا لم يهلك الا بعض الشيء ، جاز الرجوع في الباقي .

ز — اذا قدم الموهوب له بدلاً عن الهبة .

ح — اذا كانت الهبة صدقة او عملاً من أعمال البر .

المادة ٤٧١

١ — يترتب على الرجوع في الهبة بالتراضي أو بالتقاضي ان تعتبر الهبة كأن لم تكن .

٢ — ولا يرد الموهوب له الثمرات الا من وقت الاتفاق على الرجوع ، او من وقت رفع الدعوى ، وله ان يرجع بجميع ما انفقه من مصروفات ضرورية ، اما المصروفات النافعة فلا يجاوز في الرجوع بها القدر الذي زاد في قيمة الشيء الموهوب.

المادة ٤٧٢

١ — اذا استولى الواهب على الشيء الموهوب ، بغير التراضي او التقاضي ، كان مسؤولا قبل الموهوب له عن هلاك الشيء سواء كان الهلاك بفعل الواهب او بسبب اجنبي لا يد له فيه او بسبب الاستعمال .

٢ — اما إذا صدر حكم بالرجوع في الهبة وهلك الشيء في يد الموهوب له بعد اعذاره بالتسليم ، فيكون الموهوب له مسؤولا عن هذا الهلاك ، ولو كان الهلاك بسبب اجنبي .

الفصل الرابع

الشركة

المادة ٤٧٣

الشركة عقد بمقتضاه يلتزم شخصان او اكثر بان يساهم كل منهم في مشروع مالي ، بتقديم حصة من مال او من عمل ، لاقتسام ما قد ينشأ عن هذا المشروع من ربح او من خسارة

المادة ٤٧٤

١ — تعتبر الشركة بمجرد تكوينها شخصاً اعتبارياً ، ولكن لا يحتج بهذه الشخصية على الغير الا بعد استيفاء اجراءات النشر التي يقررها القانون .

٢ — ومع ذلك للغير اذا لم تقم الشركة باجراءات النشر المقررة ان يتمسك بشخصيتها.

١ — اركان الشركة

المادة ٤٧٥

١ — يجب ان يكون عقد الشركة مكتوبا والا كان باطلا ، وكذلك يكون باطلا كل مايدخل على العقد من تعديلات دون ان تستوفي الشكل الذي افرغ فيه ذلك العقد .

٢ — غير ان هذا البطلان لا يجوز ان يحتج به الشركاء قبل الغير ، ولا يكون له اثر فيما بين الشركاء انفسهم ، الا من وقت ان يطلب الشريك الحكم بالبطلان .

المادة ٤٧٦

تعتبر حصص الشركاء متساوية القيمة، وانها واردة على ملكية المال لا على مجرد الانتفاع به، ما لم يوجد اتفاق او عرف يقضي بغير ذلك.

المادة ٤٧٧

لا يجوز ان تقتصر حصة الشريك على ما يكون له من نفوذ، او على ما يتمتع به من ثقة مالية.

المادة ٤٧٨

اذا تعهد الشريك بان يقدم حصته في الشركة مبلغاً من النقود، ولم يقدم هذا المبلغ، لزمته فوائده من وقت استحقاقه من غير حاجة الى مطالبة قضائية او اعذار، وذلك دون اخلال بما قد يستحق من تعويض تكميلي عند الاقتضاء.

المادة ٤٧٩

١ — اذا كانت حصة الشريك حق ملكية او حق منفعة او اي حق عيني آخر، فان احكام البيع هي التي تسري في ضمان الحصة اذا هلكت او استحقت، او ظهر فيها عيب او نقص.

٢ — أما اذا كانت الحصة مجرد الانتفاع بالمال، فان احكام الايجار هي التي تسري في كل ذلك.

المادة ٤٨٠

١ — اذا تعهد الشريك بان يقدم حصته في الشركة عملاً، وجب عليه ان يقوم بالخدمات التي تعهد بها، وان يقدم حسابا عما يكون قد كسبه من وقت قيام الشركة بمزاولته العمل الذي قدمه حصة له.

٢ — على انه لا يكون ملزما بان يقدم للشركة ما يكون قد حصل عليه من حق اختراع، إلا اذا وجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

المادة ٤٨١

اذا كانت الحصة التي قدمها الشريك هي ديون له في ذمة الغير ، فلا ينقضي التزامه للشركة الا اذا استوفيت هذه الديون، ويكون الشريك فوق ذلك مسؤولا عن تعويض الضرر ، اذا لم توف الديون عند حلول اجلها .

المادة ٤٨٢

١ — اذا لم يبين عقد الشركة نصيب كل من الشركاء في الارباح والخسائر، كان نصيب كل منهم في ذلك بنسبة حصته في رأس المال .

٢ — فاذا اقتصر العقد على تعيين نصيب الشركاء في الربح ، وجب اعتبار هذا النصيب في الخسارة ايضا، و كذلك الحال اذا اقتصر العقد على تعيين النصيب في الخسارة .

٣ — وإذا كانت حصة احد الشركاء مقصورة على عمله ، وجب ان يقدر نصيبه في الربح والخسارة تبعا لما تفيده الشركة من هذا العمل ، فاذا قدم فوق عمله نقوداً او اي شيء آخر، كان له نصيب عن العمل وآخر عما قدمه فوقه .

المادة ٤٨٣

١ — اذا اتفق على ان احد الشركاء لا يساهم في ارباح الشركة او في خسائرها، كان عقد الشركة باطلا .

٢ — ويجوز الاتفاق على اعفاء الشريك الذي لم يقدم غير عمله من المساهمة في الخسائر ، بشرط الا يكون قد تقرر له اجر عن عمله .

٢ — ادارة الشركة

المادة ٤٨٤

١ — للشريك المنتدب للادارة بنص خاص في عقد الشركة ان يقوم ، بالرغم من معارضة سائر الشركاء ، باعمال الادارة وبالتصرفات التي تدخل في غرض

الشركة ، متى كانت اعماله وتصرفاته خالية من الغش . ولا يجوز عزل هذا الشريك من الادارة دون مسوغ ، ما دامت الشركة باقية .

٢ — واذا كان انتداب الشريك للادارة لاحقا لعقد الشركة، جاز الرجوع فيه كما يجوز في التوكيل العادي .

٣ — اما المديرون من غير الشركاء فهم دائماً قابلون للعزل .

المادة ٤٨٥

١ — اذا تعدد الشركاء المنتدبون للادارة دون ان يعين اختصاص كل منهم ودون ان ينص على عدم جواز انفراد اي منهم بالادارة ، كان لكل منهم ان يقوم منفرداً باي عمل من اعمال الادارة على ان يكون لكل من باقي الشركاء المنتدبين ان يعترض على العمل قبل تمامه ، وعلى ان يكون من حق اغلبية الشركاء المنتدبين رفض هذا الاعتراض ، فاذا تساوى الجانبان كان الرفض من حق اغلبية الشركاء جميعا.

٢ — اما اذا اتفق على ان تكون قرارات الشركاء المنتدبين بالاجماع او بالاغلبية ، فلا يجوز الخروج على ذلك ، الا ان يكون لامر عاجل يترتب على تفويته خسارة جسيمة لا تستطيع الشركة تعويضها .

المادة ٤٨٦

اذا وجب ان يصدر قرار بالأغلبية ، تعين الاخذ بالأغلبية العددية ما لم يتفق على غير ذلك .

المادة ٤٨٧

الشركاء غير المديرين ممنوعون من الادارة ولكن يجوز لهم ان يطلعوا بانفسهم على دفاتر الشركة ومستنداتها ، وكل اتفاق على غير ذلك باطل .

المادة ٤٨٨

اذا لم يوجد نص خاص على طريقة الادارة ، اعتبر كل شريك مفوضا من الآخرين

في ادارة الشركة ، وكان له ان يباشر اعمال الشركة دون رجوع الى غيره من الشركاء، على ان يكون لهؤلاء او لأي منهم حق الاعتراض على اي عمل قبل تمامه ، ولاغلبية الشركاء الحق في رفض هذا الاعتراض .

٣— آثار الشركة

المادة ٤٨٩

١ — على الشريك ان يمتنع عن اي نشاط يلحق الضرر بالشركة ، او يكون مخالفاً للغرض الذي انشئت لتحقيقه .

٢ — وعليه ان يبذل من العناية في تدبير مصالح الشركة ما يبذله في تدبير مصالحه الخاصة ، الا اذا كان منتدبا للادارة بأجر فلا يجوز ان ينزل في ذلك عن عناية الرجل المعتاد .

المادة ٤٩٠

١ — اذا اخذ الشريك او احتجز مبلغاً من مال الشركة ، لزمته فوائد هذا المبلغ من يوم اخذه او احتجازه ، بغير حاجة الى مطالبة قضائية او اعذار وذلك دون اخلال بما قد يستحق للشركة من تعويض تكميلي عند الاقتضاء .

٢ — واذا أمد الشريك الشركة من ماله ، او أنفق في مصلحتها شيئاً من المصروفات النافعة عن حسن نية وتبصر ، وجبت له على الشركة فوائد هذه المبالغ من يوم دفعها .

المادة ٤٩١

١ — اذا لم تف اموال الشركة بديونها ، كان الشركاء مسؤولين عن هذه الديون في اموالهم الخاصة ، كل منهم بنسبة نصيبه في خسائر الشركة ، ما لم يوجد اتفاق على نسبة اخرى . ويكون باطلا كل اتفاق يعفي الشريك من المسؤولية عن ديون الشركة .

٢ — وفي كل حال يكون لدائني الشركة حق مطالبة الشركاء، كل بقدر الحصة التي تخصصت له في ارباح الشركة .

المادة ٤٩٢

١ — لا تضامن بين الشركاء فيما يلزم كلا منهم من ديون الشركة، ما لم يتفق على خلاف ذلك .

٢ — غير انه اذا أعسر احد الشركاء ، وزعت حصته في الدين على الباقين ، كل بقدر نصيبه في تحمل الخسارة .

المادة ٤٩٣

اذا كان لاحد الشركاء دائنون شخصيون ، فليس لهم اثناء قيام الشركة ان يتقاضوا حقوقهم مما يخص ذلك الشريك في رأس المال ، وإنما لهم ان يتقاضوها مما يخصه في الارباح . اما بعد تصفية الشركة فيكون لهم ان يتقاضوا حقوقهم من نصيب مدينهم في اموال الشركة بعد استنزال ديونها. ومع ذلك يجوز لهم قبل التصفية توقيع الحجز التحفظي على نصيب هذا المدين .

٤ — طرق انقضاء الشركة

المادة ٤٩٤

١ — تنتهي الشركة بانقضاء الميعاد المعين لها، او بانتهاء العمل الذي قامت من اجله .

٢ — فاذا انقضت المدة المعينة او انتهى العمل ثم استمر الشركاء يقومون بعمل من نوع الاعمال التي تألفت لها الشركة، امتد العقد سنة فسنة بالشروط ذاتها .

٣ — ويجوز لدائن احد الشركاء ان يعترض على هذا الامتداد ويترتب على اعتراضه وقف اثره في حقه .

المادة ٤٩٥

١ — تنتهي الشركة بهلاك جميع مالها او جزء كبير منه بحيث لا تبقى فائدة في استمرارها .

٢ — وإذا كان احد الشركاء قد تعهد بأن يقدم حصته شيئاً معيناً بالذات وهلك هذا الشيء قبل تقديمه ، اصبحت الشركة منحلة في حق جميع الشركاء .

المادة ٤٩٦

١ — تنتهي الشركة بموت أحد الشركاء أو بالحجز عليه او باعساره أو بافلاسه .

٢ — ومع ذلك يجوز الاتفاق على انه اذا مات أحد الشركاء تستمر الشركة مع ورثته ولو كانوا قصراً .

٣ — ويجوز أيضاً الاتفاق على انه اذا مات أحد الشركاء أو حجز عليه أو أعسر او أفلس أو انسحب وفقاً لاحكام المادة التالية ، تستمر الشركة فيما بين الباقين من الشركاء ، وفي هذه الحالة لا يكون لهذا الشريك أو ورثته الا نصيبه في أموال الشركة ، ويقدر هذا النصيب بحسب قيمته يوم وقوع الحادث الذي أدى الى خروجه من الشركة ويدفع له نقداً . ولا يكون له نصيب فيما يستجد بعد ذلك من حقوق ، الا بقدر ما تكون تلك الحقوق ناتجة من عمليات سابقة على ذلك الحادث .

المادة ٤٩٧

١ — تنتهي الشركة بانسحاب أحد الشركاء ، اذا كانت مدتها غير معينة ، على أن يعلن الشريك ارادته في الانسحاب الى سائر الشركاء قبل حصوله ، وألا يكون انسحابه عن غش أو في وقت غير لائق .

٢ — وتنتهي أيضاً باجماع الشركاء على حلها .

المادة ٤٩٨

١ — يجوز للمحكمة ان تقضي بحل الشركة بناء على طلب أحد الشركاء ، لعدم

وفاء شريك بما تعهد به او لاي سبب آخر لا يرجع الى الشركاء ، ويقدر القاضي ما ينطوي عليه هذا السبب من خطورة تسوغ الحل .

٢ — ويكون باطلا كل اتفاق يقضي بغير ذلك .

المادة ٤٩٩

١ — يجوز لكل شريك ان يطلب من القضاء الحكم بفصل أي من الشركاء يكون وجوده في الشركة قد أثار اعتراضا على مد أجلها او تكون تصرفاته مما يمكن اعتباره سبباً مسوغاً لحل الشركة ، على ان تظل الشركة قائمة فيما بين الباقين .

٢ — ويجوز ايضاً لاي شريك إذا كانت الشركة معينة المدة ، أن يطلب من القضاء اخراجه من الشركة متى استند في ذلك إلى اسباب معقولة ، وفي هذه الحالة تنحل الشركة ما لم يتفق باقي الشركاء على استمرارها .

٥ — تصفية الشركة وقسمتها

المادة ٥٠٠

تتم تصفية اموال الشركة وقسمتها بالطريقة المبينة في العقد ، وعند خلوه من حكم خاص ، تتبع الاحكام الآتية :

المادة ٥٠١

تنتهي عند حل الشركة سلطة المديرين ، أما شخصية الشركة فتبقى بالقدر اللازم للتصفية وإلى ان تنتهي هذه التصفية .

المادة ٥٠٢

١ — يقوم بالتصفية عند الاقتضاء ، اما جميع الشركاء ، واما مصف واحد او اكثر تعينهم اغلبية الشركاء .

٢ — واذا لم يتفق الشركاء على تعيين المصفي ، تولت محكمة البداية المدنية تعيينه بناء على طلب احدهم .

٣ — وفي الحالات التي تكون فيها الشركة باطلة ، تعين المحكمة المصفي وتحدد طريقة التصفية ، بناء على طلب كل ذي شأن .

٤ — وحتى يتم تعيين المصفي يعتبر المديرون بالنسبة إلى الغير في حكم المصفين .

المادة ٥٠٣

١ — ليس للمصفي ان يبدأ اعمالا جديدة للشركة ، إلا أن تكون لازمة لاتمام اعمال سابقة .

٢ — ويجوز له ان يبيع مال الشركة منقولا او عقاراً اما بالمزاد ، واما بالتراضي ، ما لم ينص في قرار تعيينه على تقييد هذه السلطة .

المادة ٥٠٤

١ — تقسم اموال الشركة بين الشركاء جميعا وذلك بعد استيفاء الدائنين لحقوقهم ، وبعد استنزال المبالغ اللازمة لوفاء الديون التي لم تحل او الديون المتنازع فيها ، وبعد رد المصروفات او القروض التي يكون احد الشركاء قد باشرها في مصلحة الشركة .

٢ — ويختص كل واحد من الشركاء بمبلغ يعادل قيمة الحصة التي قدمها في رأس المال ، كما هي مبينة في العقد ، او يعادل قيمة هذه الحصة وقت تسليمها اذا لم تبين قيمتها في العقد ما لم يكن الشريك قد اقتصر على تقديم عمله او اقتصر فيما قدمه من شيء على حق المنفعة فيه او على مجرد الانتفاع به .

٣ — واذا بقي شيء بعد ذلك وجبت قسمته بين الشركاء بنسبة نصيب كل منهم في الارباح .

٤ — اما اذا لم يكف صافي مال الشركة لوفاء بحصص الشركاء ، فان الخسارة توزع عليهم جميعاً بحسب النسبة المتفق عليها في توزيع الخسائر .

المادة ٥٠٥

تتبع في قسمة الشركات القواعد المتعلقة بقسمة المال الشائع .

الفصل الخامس

القرض والدخل الدائم

١ — القرض

المادة ٥٠٦

القرض عقد يلتزم به المقرض ان ينقل الى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر ، على ان يرد اليه المقترض عند نهاية القرض شيئاً مثله في مقداره ونوعه وصفته .

المادة ٥٠٧

١ — يجب على المقرض ان يسلم الشيء موضوع العقد إلى المقترض ، ولا يجوز له ان يطالبه برد المثل إلا عند انتهاء القرض .

٢ — وإذا هلك الشيء قبل تسليمه الى المقترض كان الهلاك على المقرض .

المادة ٥٠٨

إذا استحق الشيء ، فان كان القرض بأجر ، سرت احكام البيع ، وإلا فأحكام العارية .

المادة ٥٠٩

١ — إذا ظهر في الشيء عيب خفي وكان القرض بغير أجر واختار المقترض استبقاء الشيء ، فلا يلزمه أن يرد الا قيمة الشيء معيباً .

٢ — اما اذا كان القرض بأجر، او كان بغير أجر ولكن المقرض قد تعمد اخفاء العيب ، فيكون للمقترض أن يطلب اما إصلاح العيب ، واما استبدال شيء سليم بالشيء المعيب .

المادة ٥١٠

على المقترض ان يدفع الفوائد المتفق عليها عند حلول مواعيد استحقاقها ، فاذا لم يكن هناك اتفاق على فوائد اعتبر القرض بغير أجر .

المادة ٥١١

ينتهي القرض بانتهاء الميعاد المتفق عليه .

المادة ٥١٢

اذا اتفق على الفوائد ، كان للمدين اذا انقضت ستة اشهر على القرض ان يعلن رغبته في الغاء العقد ورد ما اقترضه ، على ان يتم الرد في اجل لا يجاوز ستة أشهر من تاريخ هذا الاعلان ، وفي هذه الحالة يلزم المدين بأداء الفوائد المستحقة عن ستة الأشهر التالية للاعلان ، ولا يجوز بوجه من الوجوه الزامه بان يؤدي فائدة او مقابلا من اي نوع بسبب تعجيل الوفاء ، ولا يجوز الاتفاق على اسقاط حق المقترض في الرد أو الحد منه .

٢ — الدخل الدائم

المادة ٥١٣

١ — يجوز ان يتعهد شخص بان يؤدي على الدوام الى شخص آخر والى خلفائه من بعده دخلا دوريا يكون مبلغاً من النقود او مقداراً معينا من أشياء مثلية اخرى ويكون هذا التعهد بعقد من عقود المعاوضة او التبرع او بطريق الوصية .

٢ — فاذا كان ترتيب الدخل بعقد من عقود المعاوضة ، اتبع في شأنه من حيث معدل الفائدة القواعد التي تسري على القرض ذي الفائدة .

المادة ٥١٤

١ — يشترط في الدخل الدائم ان يكون قابلا للاستبدال في اي وقت شاء المدين ، ويقع باطلا كل اتفاق يقضي بغير ذلك.

٢ — غير انه يجوز الاتفاق على ألا يحصل الاستبدال مادام مستحق الدخل حياً ، أو على ألا يحصل قبل انقضاء مدة لايجوز ان تزيد على خمس عشرة سنة .

٣ — وفي كل حال لايجوز استعمال حق الاستبدال الا بعد اعلان الرغبة في ذلك، وانقضاء سنة على هذا الاعلان .

المادة ٥١٥

يجبر المدين على الاستبدال في الاحوال الآتية :

آ — إذا لم يدفع الدخل سنتين متواليتين ، رغم اعذاره .

ب — إذا قصر في تقديم ما وعد به الدائن من تأمينات، اواذا انعدمت التأمينات ولم يقدم بديلا عنها .

ج — اذا أفلس او أعسر .

المادة ٥١٦

١ — إذا رتب الدخل مقابل مبلغ من النقود ، تم الاستبدال برد المبلغ بتمامه ، أو برد مبلغ اقل منه إذا اتفق على ذلك .

٢ — وفي الحالات الاخرى يتم الاستبدال بدفع مبلغ من النقود تكون فائدته محسوبة بالمعدل القانوني مساوية للدخل .

الفصل السادس

الصلح

١ — اركان الصلح

المادة ٥١٧

الصلح عقد يحسم به الطرفان نزاعا قائما او يتوقيان به نزاعا محتملا ، وذلك بأن يتنازل كل منهما على وجه التقابل عن جزء من ادعائه .

المادة ٥١٨

يشترط فيمن يعقد صلحاً ان يكون اهلا للتصرف بعوض في الحقوق التي يشملها عقد الصلح .

المادة ٥١٩

لا يجوز الصلح في المسائل المتعلقة بالحالة الشخصية او بالنظام العام . ولكن يجوز الصلح على المصالح المالية التي تترتب على الحالة الشخصية ، او التي تنشأ عن ارتكاب احدى الجرائم .

المادة ٥٢٠

لا يثبت الصلح الا بالكتابة او بمحضر رسمي .

٢ — آثار الصلح

المادة ٥٢١

١ — تنحسم بالصلح المنازعات التي تناولها .

٢ — ويترتب عليه انقضاء الحقوق والادعاءآت التي تنازل عنها اي من المتعاقدين تنازلا نهائياً .

المادة ٥٢٢

للصلح أثر كاشف بالنسبة الى ما تناوله من الحقوق ، ويقتصر هذا الاثر على الحقوق المتنازع فيها دون غيرها .

المادة ٥٢٣

يجب ان تفسر عبارات التنازل التي يتضمنها الصلح تفسيراً ضيقاً ، وأيا كانت تلك العبارات ، فان التنازل لا ينصب الا على الحقوق التي كانت وحدها بصفة جلية محلا للنزاع الذي حسمه الصلح .

٣ — بطلان الصلح

المادة ٥٢٤

لا يجوز الطعن في الصلح بسبب غلط في القانون .

المادة ٥٢٥

١ — الصلح لا يتجزأ ، فبطلان جزء منه يقتضي بطلان العقد كله .

٢ — على ان هذا الحكم لا يسري اذا تبين من عبارات العقد، او من الظروف، ان المتعاقدين قد اتفقا على ان اجزاء العقد مستقلة بعضها عن بعض .

الباب الثاني

العقود الواردة على الانتفاع بالشيء

الفصل الأول

الايجار

١ - الايجار بوجه عام

اركان الايجار

المادة ٥٢٦

الايجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء اجر معلوم .

المادة ٥٢٧

لايجوز لمن لايملك الا حق الادارة أن يعقد إيجاراً تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا بترخيص من السلطة المختصة . فاذا عقد الايجار لمدة اطول من ذلك، أنقصت المدة الى ثلاث سنوات ، كل هذا ما لم يوجد نص يقضي بغيره .

المادة ٥٢٨

الاجارة الصادرة ممن له حق المنفعة تنقضي بانقضاء هذا الحق إذا لم يجزها مالك الرقبة ، على أن تراعى المواعيد المقررة للتنبيه بالاخلاء والمواعيد اللازمة لنقل محصول السنة .

المادة ٥٢٩

يجوز أن تكون الاجرة نقوداً كما يجوز أن تكون أي تقدمة أخرى .

المادة ٥٣٠

إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الاجرة أو على كيفية تقديرها ، أو إذا تعذر اثبات مقدار الاجرة ، وجب اعتبار اجر المثل .

المادة ٥٣١

إذا عقد الايجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة ، او تعذر إثبات المدة المدعاة، اعتبر الايجار منعقداً للمدة التي دفعت او حددت عنها الاجرة ، وينتهي بانقضاء هذه المدة بناء على طلب احد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالاخلاء قبل نصفها الاخير ، مع مراعاة الاحكام التالية :

آ — في الاراضي الزراعية تعتبر مدة الايجار لسنة زراعية على الاقل ، ويكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر مع مراعاة حق المستأجر في المحصول وفقاً للعرف .

ب — في المنازل والدكاكين والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وما الى ذلك، تعتبر مدة الايجار لسنة واحدة على الاقل ويكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة اشهر .

ج — في المساكن والغرف المفروشة تعتبر مدة الايجار شهراً واحداً على الاقل.

آثار الايجار

المادة ٥٣٢

يلتزم المؤجر ان يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لان تفي بما أعدت له من المنفعة ، وفقاً لما تم عليه الاتفاق او لطبيعة العين .

المادة ٥٣٣

١ — اذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذي اجرت من اجله، او اذا نقص هذا الانتفاع نقصا كبيراً ، جاز للمستأجر ان يطلب فسخ العقد او انقاص الاجرة بقدر ما نقص من الانتفاع مع التعويض في الحالتين اذا كان لذلك مقتض .

٢ — فاذا كانت العين المؤجرة في حالة من شأنها ان تعرض صحة المستأجر او من يعيشون معه او مستخدميه او عماله لخطر جسيم، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد ، ولو كان قد سبق له ان تنازل عن هذا الحق .

المادة ٥٣٤

يسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الالتزام بتسليم العين المبيعة من احكام ، وعلى الاخص ما يتعلق منها بزمان التسليم ومكانه وتحديد مقدار العين المؤجرة وتحديد ملحقاتها .

المادة ٥٣٥

١ — على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التي سلمت بها وان يقوم في اثناء الاجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات الكمالية .

٢ — وعليه أن يجري الاعمال اللازمة للاسطح من تجصيص او بياض وان يقوم بنزح الآبار والمراحيض ومصارف المياه .

٣ — ويتحمل المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة

ويلزم بثمن المياه اذا قدر جزافاً، فاذا كان تقديره «بالعداد» كان على المستأجر ، اما ثمن الكهرباء وغير ذلك مما هو خاص بالاستعمال الشخصي فيتحمله المستأجر .

٤ — كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره .

المادة ٥٣٦

١ — اذا تأخر المؤجر بعد اعذاره عن القيام بتنفيذ الالتزامات المبينة في المادة السابقة ، جاز للمستأجر ان يحصل على ترخيص من القضاء في اجراء ذلك بنفسه وفي استيفاء ما أنفقه خصما من الاجرة وهذا دون اخلال بحقه في طلب الفسخ او انقاص الاجرة .

٢ — ويجوز للمستأجر دون حاجة الى ترخيص من القضاء ان يقوم باجراء الترميمات المستعجلة او الترميمات البسيطة مما يلتزم به المؤجر ، سواء كان العيب موجودا وقت بدء الانتفاع او طرأ بعد ذلك، اذا لم يقم المؤجر بعد اعذاره بتنفيذ هذا الالتزام في ميعاد مناسب ، على أن يستوفي المستأجر ما أنفقه خصما من الاجرة .

المادة ٥٣٧

١ — اذا هلكت العين المؤجرة اثناء الايجار هلاكا كلياً ، انفسخ العقد من تلقاء نفسه .

٢ — اما اذا كان هلاك العين جزئياً ، او اذا اصبحت العين في حالة لا تصلح معها للانتفاع الذي أجرت من اجله ، او نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ولم يكن للمستأجر يد في شيء من ذلك فيجوز له ، اذا لم يقم المؤجر في ميعاد مناسب باعادة العين الى الحالة التي كانت عليها، ان يطلب تبعاً للظروف اما انقاص الاجرة او فسخ الايجار ذاته دون اخلال بما له من حق في ان يقوم بنفسه بتنفيذ التزام المؤجر وفقاً لاحكام المادة السابقة .

٣ — ولا يجوز للمستأجر في الحالتين السابقتين ان يطلب تعويضاً اذا كان الهلاك او التلف يرجع الى سبب لا يد للمؤجر فيه .

المادة ٥٣٨

١ — لا يجوز للمستأجر ان يمنع المؤجر من اجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة . على انه اذا ترتب على هذه الترميمات اخلال كلي او جزئي بالانتفاع بالعين ، جاز للمستأجر ان يطلب تبعاً للظروف اما فسخ الايجار او انقاص الاجرة .

٢ — ومع ذلك اذا بقي المستأجر في العين المؤجرة الى أن تتم الترميمات سقط حقه في طلب الفسخ .

المادة ٥٣٩

١ — على المؤجر ان يمتنع عن كل ما من شأنه ان يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له ان يحدث بالعين او بملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الانتفاع .

٢ — ولا يقتصر ضمان المؤجر على الاعمال التي تصدر منه او من اتباعه ، بل يمتد هذا الضمان الى كل تعرض او اضرار مبني على سبب قانوني يصدر من اي مستأجر آخر او اي شخص تلقى الحق عن المؤجر .

المادة ٥٤٠

١ — اذا ادعى أجنبي حقاً يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الايجار ، وجب على المستأجر ان يبادر الى اخطار المؤجر بذلك وكان له ان يخرج من الدعوى ، وفي هذه الحالة لا توجه الاجراءات الا الى المؤجر .

٢ — فاذا ترتب على هذا الادعاء ان حرم المستأجر فعلاً من الانتفاع الذي له بموجب عقد الايجار ، جاز له تبعاً للظروف ان يطلب الفسخ او انقاص الاجرة مع التعويض ان كان له مقتض .

المادة ٥٤١

اذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل من سبق منهم الى وضع يده عليها دون

غش، فاذا كان مستأجر عقار قد سجل عقده وهو حسن النية قبل ان يضع مستأجر آخر يده على العقار المؤجر اوقبل ان تجدد عقد ايجاره ، فانه هو الذي يفضل .

٢ — فاذا لم يوجد سبب لتفضيل احد المستأجرين فليس لهم فيما تعارضت فيه حقوقهم الا طلب التعويض .

المادة ٥٤٢

اذا ترتب على عمل من جهة حكومية في حدود القانون نقص كبير في الانتفاع بالعين المؤجرة ، جاز للمستأجر تبعاً للظروف ان يطلب فسخ العقد او انقاص الاجرة ، وله ان يطالب المؤجر بتعويضه اذا كان عمل الجهة الحكومية قد صدر لسبب يكون المؤجر مسؤولا عنه ، كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره .

المادة ٥٤٣

١ — لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي اذا صدر من اجنبي مادام المتعرض لا يدعي حقاً ، ولكن هذا لا يخل بما للمستأجر من الحق في ان يرفع باسمه على المتعرض دعوى المطالبة بالتعويض ودعوى وضع اليد .

٢ — على انه اذا وقع التعرض المادي لسبب لا يد للمستأجر فيه ، وكان هذا التعرض من الجسامة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، جاز له تبعاً للظروف ان يطلب فسخ العقد او انقاص الاجرة .

المادة ٥٤٤

١ — يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها ، او تنقص من هذا الانتفاع انقاصاً كبيراً ولكنه لا يضمن العيوب التي جرى العرف بالتسامح فيها . وهو مسؤول عن خلو العين من صفات تعهد صراحة بتوافرها او عن خلوها من صفات يقتضيها الانتفاع بها ، كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره .

٢ — ومع ذلك لا يضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر قد أخطر به أو كان يعلم به وقت التعاقد .

المادة ٥٤٥

١ — اذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان ، جاز المستأجر تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد او انقاص الاجرة ، وله كذلك ان يطلب اصلاح العيب او ان يقوم هو باصلاحه على نفقة المؤجر اذا كان هذا الاصلاح لا يبهظ المؤجر .

٢ — فاذا لحق المستأجر ضرر من العيب التزم المؤجر بتعويضه ، ما لم يثبت انه كان يجهل وجود العيب .

المادة ٥٤٦

يقع باطلا كل اتفاق يتضمن الاعفاء او الحد من ضمان التعرض او العيب اذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان .

المادة ٥٤٧

يلتزم المستأجر ان يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه ، فان لم يكن هناك اتفاق التزم ان يستعمل العين بحسب ما اعدت له .

المادة ٥٤٨

١ — لا يجوز للمستأجر ان يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون اذن المؤجر الا اذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أي ضرر للمؤجر .

٢ — فاذا احدث المستأجر تغييراً في العين المؤجرة مجاوزاً في ذلك حدود الالتزام الوارد في الفقرة السابقة جاز الزامه باعادة العين الى الحالة التي كانت عليها وبالتعويض ان كان له مقتض .

المادة ٥٤٩

١ — يجوز للمستأجر ان يضع بالعين المؤجرة اجهزة لتوصيل المياه والنور الكهربائي والتلفون والراديو وما الى ذلك ما دامت الطريقة التي توضع بها هذه

الاجهزة لاتخالف الاصول المرعية ، وذلك مالم يثبت المؤجر أن وضع هذه الاجهزة يهدد سلامة العقار .

٢ ـ فاذا كان تدخل المؤجر لازماً لاتمام شيء من ذلك ، جاز للمستأجر ان يقتضي منه هذا التدخل ، على ان يتكفل بما ينفقه المؤجر .

المادة ٥٥٠

يلتزم المستأجر باجراء الترميمات الكمالية التي يقضي بها العرف ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك .

المادة ٥٥١

١ ـ يجب على المستأجر ان يبذل من العناية في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها مايبذله الشخص المعتاد .

٢ ـ وهو مسؤول عما يصيب العين اثناء انتفاعه بها من تلف اوهلاك غير ناشىء عن استعمالها استعمالا مألوفا .

المادة ٥٥٢

١ ـ المستأجر مسؤول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا أثبت ان الحريق نشأ عن سبب لا يد له فيه .

٢ ـ فاذا تعدد المستأجرون لعقار واحد، كان كل منهم مسؤولا عن الحريق بنسبة الجزء الذي يشغله ، ويتناول ذلك المؤجر إن كان مقيما في العقار. هذا مالم يثبت ان النار ابتدأ شبوبها في الجزء الذي يشغله أحد المستأجرين فيكون وحده مسؤولا عن الحريق .

المادة ٥٥٣

يجب على المستأجر ان يبادر إلى اخطار المؤجر بكل امر يستوجب تدخله، كأن تحتاج العين إلى ترميمات مستعجلة، او ينكشف عيب بها ، او يقع اغتصاب عليها ، او يعتدي اجنبي بالتعرض لها ، او باحداث ضرر بها .

المادة ٥٥٤

١ — يجب على المستأجر ان يقوم بوفاء الاجرة في المواعيد المتفق عليها، فاذا لم يكن هناك اتفاق وجب وفاء الاجرة في المواعيد التي يعينها عرف الجهة .

٢ — ويكون الوفاء في موطن المستأجر ما لم يكن هناك اتفاق او عرف يقضي بغير ذلك .

المادة ٥٥٥

الوفاء بقسط من الاجرة قرينة على الوفاء بالاقساط السابقة على هذا القسط حتى يقوم الدليل على عكس ذلك .

المادة ٥٥٦

١ — يكون للمؤجر ، ضمانا لكل حق يثبت له بمقتضى عقد الايجار ، ان يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة باعتبارها مثقلة بامتياز المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر. وللمؤجر الحق في ان يمانع في نقلها، فاذا نقلت رغم معارضته او دون علمه ، كان له الحق في استردادها من الحائز لها ولو كان حسن النية ، مع عدم الاخلال بما يكون لهذا الحائز من حقوق .

٢ — وليس للمؤجر ان يستعمل حقه في الحبس او في الاسترداد إذا كان نقل هذه الاشياء امراً اقتضته حرفة المستأجر او المألوف من شؤون الحياة ، او كانت المنقولات التي تركت في العين المؤجرة او التي تم استردادها تفي بضمان الاجرة وفاء تاماً .

المادة ٥٥٧

يجب على المستأجر ان يرد العين المؤجرة عند انتهاء الايجار ، فاذا أبقاها تحت يده دون حق كان ملزما ان يدفع للمؤجر تعويضا يراعى في تقديره اجر مثل العين وما أصاب المؤجر من ضرر .

المادة ٥٥٨

١ — على المستأجر ان يرد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها ، إلا مايكون قد اصاب العين من هلاك او تلف لسبب لا يد له فيه .

٢ — فاذا كان تسليم العين للمستأجر قد تم دون كتابة بيان باوصاف هذه العين افترض ، حتى يقوم الدليل على العكس ، ان المستأجر قد تسلم العين في حالة حسنة .

المادة ٥٥٩

١ — إذا أوجد المستأجر في العين المؤجرة بموافقة المؤجر بناء او غراساً او غير ذلك من التحسينات مما يزيد في قيمة العقار ، التزم المؤجر ان يرد للمستأجر عند انقضاء الايجار ما أنفقه في هذه التحسينات او ما زاد في قيمة العقار ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بغير ذلك .

٢ — فاذا كانت تلك التحسينات قد استحدثت دون موافقة المؤجر ، كان له ايضاً ان يطلب من المستأجر إزالتها ، وله ان يطلب فوق ذلك تعويضاً عن الضرر الذي يصيب العقار من هذه الازالة إن كان للتعويض مقتض .

٣ — فاذا اختار المؤجر ان يحتفظ بهذه التحسينات في مقابل رد احدى القيمتين المتقدم ذكرهما جاز للمحكمة ان تمهله للوفاء بها .

التنازل عن الايجار والايجار الثانوي

المادة ٥٦٠

للمستأجر حق التنازل عن الايجار او عقد ايجار ثانوي مع الغير وذلك عن كل ما استاجره او بعضه ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك .

المادة ٥٦١

١ — منع المستأجر من عقد ايجار ثانوي يقتضي منعه من التنازل عن الايجار وكذلك العكس .

٢ — ومع ذلك إذا كان الامر خاصا بايجار عقار أنشئ به مصنع او متجر واقتضت الضرورة ان يبيع المستأجر هذا المصنع او المتجر، جاز المحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع ان تقضي بابقاء الايجار إذا لم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق .

المادة ٥٦٢

في حالة التنازل عن الايجار يبقى المستأجر ضامناً للمتنازل له في تنفيذ التزاماته.

المادة ٥٦٣

١ — يكون المستأجر الثاني ملزماً بأن يؤدي للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتا في ذمته للمستأجر الاصلي وقت أن ينذره المؤجر .

٢ — ولا يجوز للمستأجر الثاني ان يتمسك قبل المؤجر بما يكون قد عجله من الاجرة للمستأجر الاصلي ، مالم يكن ذلك قد تم قبل الانذار وفقاً للعرف او لاتفاق ثابت تم وقت عقد الايجار الثاني .

المادة ٥٦٤

تبرأ ذمة المستأجر الاصلي قبل المؤجر سواء فيما يتعلق بضمانه للمتنازل له في حالة التنازل عن الايجار أم فيما يتعلق بما يفرضه عقد الايجار الاصلي من التزامات في حالة الايجار الثاني :

أولاً — إذا صدر من المؤجر قبول صريح بالتنازل عن الايجار او بالايجار الثاني .

ثانياً — إذا استوفى المؤجر الاجرة مباشرة من المتنازل له أو من المستأجر الثاني دون ان يبدي أي تحفظ في شأن حقوقه قبل المستأجر الاصلي .

انتهاء الايجار

المادة ٥٦٥

ينتهي الايجار بانتهاء المدة المعينة في العقد دون حاجة إلى تنبيه بالاخلاء .

المادة ٥٦٦

١ — اذا انتهى عقد الايجار وبقي المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه ، اعتبر الايجار قد تمدد بشروطه الاولى ولكن لمدة غير معينة ، وتسري على الايجـار إذا تمدد على هذا الوجه أحكام المادة ٥٣١ .

٢ — تنتقل الى الايجار الممدد التأمينات العينية التي كان المستأجر قد قدمها في الايجار القديم مع مراعاة قواعد الشهر العقاري ، أما الكفالة شخصية كانت او عينية فلا تنتقل إلى الايجار الممدد إلا إذا رضي الكفيل بذلك .

المادة ٥٦٧

إذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالاخلاء واستمر المستأجر مع ذلك منتفعاً بالعين بعد انتهاء الايجار فلا يفترض أن الايجار قد تمدد مالم يقم الدليل على عكس ذلك.

موت المستأجر أو اعساره

المادة ٥٦٨

١ — لا ينتهي الايجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر .

٢ — ومع ذلك إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم اصبحت أعباء العقد أثقل من ان تحملها مواردهم ، أو أصبح الايجار مجاوزاً حدود حاجتهم . وفي هذه الحالة يجب ان تراعى مواعيد التنبيه بالاخلاء المبينة في المادة ٥٣١ ، وأن يكون طلب انهاء العقد في مدة ستة أشهر على الاكثر من وقت موت المستأجر .

المادة ٥٦٩

إذا لم يعقد الايجار الا بسبب حرفة المستأجر او لاعتبارات اخرى تتعلق بشخصه ثم مات ، جاز لورثته أو للمؤجر ان يطلبوا انهاء العقد .

المادة ٥٧٠

١ — لا يترتب على اعسار المستأجر ان تحل أجرة لم تستحق .

٢ — ومع ذلك يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الايجار اذا لم تقدم له في ميعاد مناسب تأمينات تكفل الوفاء بالاجرة التي لم تحل . وكذلك يجوز للمستأجر اذا لم يرخص له في التنازل عن الايجار او في عقد ايجار ثانوي ان يطلب الفسخ على ان يدفع تعويضاً عادلاً .

المادة ٥٧١

١ — اذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختياراً او جبراً إلى شخص آخر ، فلا يكون الايجار نافذاً في حق هذا الشخص إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي نقل الملكية .

٢ — ومع ذلك يجوز لمن انتقلت اليه الملكية ان يتمسك بعقد الايجار ولو كان هذا العقد غير نافذ في حقه .

المادة ٥٧٢

١ — لا يجوز لمن انتقلت اليه ملكية العين المؤجرة ولم يكن الايجار نافذاً في حقه ان يجبر المستأجر على الاخلاء إلا بعد التنبيه عليه بذلك في المواعيد المبينة في المادة ٥٣١ .

٢ — فاذا نبه على المستأجر بالاخلاء قبل انقضاء الايجار ، فان المؤجر يلتزم بان يدفع للمستأجر تعويضاً ما لم يتفق على غير ذلك ، ولا يجبر المستأجر على الاخلاء إلا بعد ان يتقاضى التعويض من المؤجر او ممن انتقلت اليه الملكية نيابة عن المؤجر أو بعد ان يحصل على تأمين كاف للوفاء بهذا التعويض .

المادة ٥٧٣

لا يجوز للمستأجر ان يتمسك بما عجله من الاجرة قبل من انتقلت اليه الملكية

إذا اثبت هذا ان المستأجر وقت الدفع كان يعلم بانتقال الملكية او كان من المفروض حتماً ان يعلم. فاذا عجز من انتقلت اليه الملكية عن الاثبات فلا يكون له إلا الرجوع على المؤجر .

المادة ٥٧٤

اذا اتفق على انه يجوز للمؤجر ان ينهي العقد اذا جدت له حاجة شخصية للعين، وجب عليه في استعمال هذا الحق ان ينبه على المستأجر بالاخلاء في المواعيد المبينة بالمادة ٥٣١ ، ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك .

المادة ٥٧٥

١ ـ اذا كان الايجار معين المدة، جاز لكل من المتعاقدين ان يطلب انهاء العقد قبل انقضاء مدته اذا جدت ظروف خطيرة غير متوقعة من شأنها أن تجعل تنفيذ الايجار من مبدأ الامر او في اثناء سريانه مرهقا، على ان يراعي من يطلب انهاء العقد مواعيد التنبيه بالاخلاء المبينة بالمادة ٥٣١ ، وعلى ان يعوض الطرف الآخر تعويضاً عادلا .

٢ ـ فاذا كان المؤجر هو الذي يطلب انهاء العقد ، فلا يجبر المستأجر على رد العين المؤجرة حتى يستوفي التعويض او يحصل على تأمين كاف .

المادة ٥٧٦

يجوز للموظف او المستخدم اذا اقتضى عمله ان يغير محل اقامته ، ان يطلب انهاء ايجار مسكنه اذا كان هذا الايجار معين المدة ، على ان يراعي المواعيد المبينة في المادة ٥٣١ ويقع باطلا كل اتفاق على غير ذلك .

٢ — بعض انواع الايجار

ايجار الاراضي الزراعية

المادة ٥٧٧

اذا كانت العين المؤجرة أرضاً زراعية ، فلا يكون المؤجر ملزماً بتسليم المستأجر المواشي والادوات الزراعية التي توجد في الارض إلا اذا كان الايجار يشملها.

المادة ٥٧٨

إذا تسلم المستأجر مواشي وأدوات زراعية مملوكة للمؤجر ،وجب عليه ان يرعاها ويتعهدها بالصيانة بحسب المألوف في استغلالها .

المادة ٥٧٩

اذا ذكر في عقد ايجار الارض الزراعية ان الايجار قد عقد لسنة او لعدة سنوات ، كان المقصود من ذلك انه قد عقد لدورة زراعية سنوية او لعدة دورات.

المادة ٥٨٠

١ — يجب ان يكون استغلال المستأجر للارض الزراعية موافقاً لمقتضيات الاستغلال المألوف ، وعلى المستأجر بوجه خاص ان يعمل على ان تبقى الارض صالحة للانتاج .

٢ — ولا يجوز له دون رضاء المؤجر ان يدخل على الطريقة المتبعة في استغلالها أي تغيير جوهري يمتد اثره إلى ما بعد انقضاء الايجار .

المادة ٥٨١

١ — على المستأجر ان يقوم باجراء الاصلاحات التي يقتضيها الانتفاع المألوف بالارض المؤجرة ويلتزم بوجه خاص بتطهير وصيانة الاقنية والمساقي والمراوي

والمصارف، وكذلك القيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والاسوار والآبار والمباني المعدة للسكنى او للاستغلال ، كل هذا ما لم يقض الاتفاق او العرف بغيره .

٢ — اما إقامة المباني والاصلاحات الكبرى للمباني القائمة وغيرها من ملحقات العين، فيلتزم بها المؤجر ما لم يقض الاتفاق او العرف بغير ذلك ، وكذلك يكون الحكم في الاصلاحات اللازمة للآبار والاقنية ومجاري المياه والخزانات .

المادة ٥٨٢

إذا منع المستأجر من تهيئة الارض للزراعة او من بذرها او هلك البذر كله او اكثره وكان ذلك بسبب قوة قاهرة ، برئت ذمة المستاجر من الاجرة كلها او بعضها بحسب الاحوال . كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضي بغيره .

المادة ٥٨٣

١ — إذا بذر المستأجر الارض ثم هلك الزرع كله قبل حصاده بسبب قوة قاهرة جاز للمستاجر ان يطلب اسقاط الاجرة .

٢ — اما اذا لم يهلك إلا بعض الزرع ولكن ترتب على الهلاك نقص كبير في ريع الارض ، كان للمستأجر ان يطلب انقاص الاجرة .

٣ — وليس للمستأجر ان يطلب اسقاط الاجرة او انقاصها إذا كان قد عوض عما اصابه من ضرر بما عاد عليه من ارباح في مدة الاجارة كلها او بما حصل عليه من طريق التأمين او من اي طريق آخر .

المادة ٥٨٤

يجوز للمستأجر إذا لم تنضج غلة الارض عند انتهاء الايجار بسبب لا يد له فيه ان يبقى بالعين المؤجرة حتى تنضج الغلة على ان يؤدي الاجرة المناسبة .

المادة ٥٨٥

لا يجوز للمستأجر ان يأتي عملا يكون من شأنه ان ينقص او يؤخر انتفاع من

يخلفه . ويجب عليه بوجه خاص قبيل اخلاء الارض ان يسمح لهذا الخلف بتهيئة الارض وبذرها اذا لم يصبه ضرر من ذلك .

المزارعة

المادة ٥٨٦

يجوز أن تعطى الارض الزراعية والارض المغروسة بالاشجار مزارعة للمستأجر في مقابل اخذ المؤجر جزءاً معيناً من المحصول .

المادة ٥٨٧

تسري احكام الايجار على المزارعة مع مراعاة الاحكام الآتية إذا لم يوجد اتفاق او عرف يخالفها .

المادة ٥٨٨

إذا لم تعين مدة المزارعة ، كانت المدة دورة زراعية سنوية .

المادة ٥٨٩

الايجار في المزارعة ، تدخل فيه الادوات الزراعية والمواشي التي توجد في الارض وقت التعاقد إذا كانت مملوكة للمؤجر .

المادة ٥٩٠

١ — يجب على المستأجر ان يبذل في الزراعة وفي المحافظة على الزرع من العناية مايبذله في شؤون نفسه.

٢ — وهو مسؤول عما يصيب الارض من التلف في اثناء الانتفاع إلا اذا أثبت انه بذل في المحافظة عليها وفي صيانتها ما يبذله الشخص المعتاد .

٣ — ولا يلزم المستأجر ان يعوض ما نفق من المواشي ولا ما بلي من الادوات الزراعية بلا خطأ منه.

المادة ٥٩١

١ — توزع الغلة بين الطرفين بالنسبة المتفق عليها او بالنسبة التي يعينها العرف، فاذا لم يوجد اتفاق أو عرف كان لكل منهما نصف الغلة .

٢ — فاذا هلكت الغلة كلها او بعضها بسبب قوة قاهرة ، تحمل الطرفان معا تبعة هذا الهلاك ، ولا يرجع احد منهما على الآخر .

المادة ٥٩٢

لا يجوز في المزارعة ان يتنازل المستأجر عن الايجار أو ان يؤجر الارض ايجاراً ثانويا إلا برضاء المؤجر .

المادة ٥٩٣

لا تنقضي المزارعة بموت المؤجر ، ولكنها تنقضي بموت المستأجر .

المادة ٥٩٤

١ — إذا انتهت المزارعة قبل انقضاء مدتها، وجب على المؤجر ان يرد للمستأجر أو لورثته ما أنفقه المستأجر على المحصول الذي لم يتم نضجه مع تعويض عادل عما قام به المستأجر من العمل .

٢ — ومع ذلك إذا انتهت المزارعة بموت المستأجر ، جاز لورثته عوضاً عن استعمال حقهم في استرداد النفقات المتقدم ذكرها ان يحلوا محل مورثهم حتى ينضج المحصول ماداموا يستطيعون القيام بذلك على الوجه المرضي .

ايجار الوقف

المادة ٥٩٥

١ — للمتولي ولاية إجارة الوقف .

٢ ـ فلا يملكها الموقوف عليه ولو انحصر فيه الاستحقاق الا اذا كان معيناً من قبل الواقف او مأذوناً ممن له ولاية الاجارة من متول او قاض .

المادة ٥٩٦

ولاية قبض الاجرة للمتولي لا للموقوف عليه الا اذا اذن له المتولي في قبضها.

المادة ٥٩٧

١ — لايجوز للمتولي ان يستأجر الوقف ولو بأجر المثل .

٢ — ويجوز له ان يؤجر الوقف لاصوله وفروعه على أن يكون ذلك باجر المثل .

المادة ٥٩٨

لا تصح اجارة الوقف بالغبن الفاحش الا اذا كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذي له ولاية التصرف في الوقف ، فتجوز اجارته بالغبن الفاحش في حق نفسه لا في حق من يليه من المستحقين .

المادة ٥٩٩

١ ـ في اجارة الوقف تكون العبرة في تقدير اجر المثل بالوقت الذي أبرم فيه عقد الايجار ، ولا يعتد بالتغيير الحاصل بعد ذلك .

٢ ـ واذا اجر المتولي الوقف بالغبن الفاحش ، وجب على المستأجر تكملة الاجرة الى اجر المثل والا فسخ العقد .

المادة ٦٠٠

١ — لا يجوز للمتولي بغير اذن القاضي ان يؤجر الوقف مدة تزيد على

ثلاث سنوات ولو كان ذلك بعقود مترادفة ،فاذا عقدت الاجارة لمدة اطول انقصت المدة الى ثلاث سنوات .

٢ — ومع ذلك إذا كان المتولي هو الواقف او المستحق الوحيد، جاز له ان يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين بلا حاجة الى اذن القاضي .وهذا دون اخلال بحق المتولي الذي يخلفه في طلب انقاص المدة الى ثلاث سنين .

المادة ٦٠١

تسري احكام عقدالايجار على اجارة الوقف إلا إذا تعارضت مع النصوص السابقة.

الفصل الثاني

العارية

المادة ٦٠٢

العارية عقد يلتزم به المعير أن يسلم المستعير شيئاً غير قابل للاستهلاك ليستعمله بلا عوض لمدة معينة او في غرض معين على ان يرده بعد الاستعمال .

١ — التزامات المعير

المادة ٦٠٣

يلتزم المعير ان يسلم المستعير الشيء المعار بالحالة التي يكون عليها وقت انعقاد العارية ، وان يتركه للمستعير طول مدة العارية .

المادة ٦٠٤

١ — لا ضمان على المعير في استحقاق الشيء المعار الا أن يكون هناك اتفاق على الضمان او ان يكون المعير قد تعمد اخفاء سبب الاستحقاق .

٢ — ولا ضمان عليه كذلك في العيوب الخفية، غير انه اذا تعمد إخفاء العيب او إذا ضمن سلامة الشيء منه ، لزمه تعويض المستعير عن كل ضرر يسببه ذلك .

٢ — التزامات المستعير

المادة ٦٠٥

١ — ليس للمستعير ان يستعمل الشيء المعار إلا على الوجه المعين وبالقدر المحدد ، وذلك طبقاً لما يبينه العقد أو تقبله طبيعة الشيء او يعينه العرف . ولا يجوز

له دون اذن المعير ان يتنازل عن الاستعمال للغير ولو على سبيل التبرع .

٢ — ولا يكون مسؤولا عما يلحق الشيء من تغيير او تلف يسببه الاستعمال الذي تبيحه العارية .

المادة ٦٠٦

١ — إذا اقتضى استعمال الشيء نفقة من المستعير، فليس له استردادها وهو مكلف بالنفقة اللازمة لصيانة الشيء صيانة معتادة .

٢ — وله أن ينزع من الشيء المعار كل مايكون قداضافه اليه ،على ان يعيدالشيء الى حالته الاصلية .

المادة ٦٠٧

١ — على المستعير أن يبذل في المحافظة على الشيء العناية التي يبذلها في المحافظة على ماله دون ان ينزل في ذلك عن عناية الرجل المعتاد.

٢ — وفي كل حال يكون ضامناً لهلاك الشيء إذا نشأ الهلاك عن حادث مفاجيء، او قوة قاهرة وكان في وسعه ان يتحاشاه باستعمال شيء من ملكه الخاص،أو كان بين ان ينقذ شيئاً مملوكاً له او الشيء المعار فاختار أن ينقذ ما يملكه .

المادة ٦٠٨

١ — متى انتهت العارية وجب على المستعير ان يرد الشيء الذي تسلمه بالحالة التي يكون عليها ، وذلك دون اخلال بمسؤوليته عن الهلاك او التلف .

٢ — ويجب رد الشيء في المكان الذي يكون المستعير قدتسلمه فيهما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك .

٣ — انتهاء العارية

المادة ٦٠٩

١ — تنتهي العارية بانقضاء الأجل المتفق عليه ، فاذا لم يعين لها اجل انتهت

باستعمال الشيء فيما اعير من أجله .

٢ — فان لم يكن هناك سبيل لتعيين مدة العارية، جاز للمعير ان يطالب انهاءها في اي وقت .

٣ — وفي كل حال يجوز للمستعير ان يرد الشيء المعار قبل انهاء العارية ، غير انه اذا كان هذا الرد يضر المعير فلا يرغم على قبوله .

المادة ٦١٠

يجوز للمعير ان يطلب في اي وقت انهاء العارية في الاحوال الآتية:

آ — اذا عرضت له حاجة عاجلة للشيء لم تكن متوقعة .

ب — اذا أساء المستعير استعمال الشيء او قصر في الاحتياط الواجب للمحافظة عليه.

ج — اذا أعسر المستعير بعد انعقاد العارية أو كان معسراً قبل ذلك دون علم من المعير .

المادة ٦١١

تنتهي العارية بموت المستعير ما لم يوجد اتفاق يقضي بغيره .

الباب الثالث

العقود الواردة على العمل

الفصل الأول

المقاولة والتزام المرافق العامة

١ — عقد المقاولة

المادة ٦١٢

المقاولة عقد يتعهد بمقتضاه احد المتعاقدين ان يصنع شيئاً او ان يؤدي عملاً لقاء اجر يتعهد به المتعاقد الاخر .

التزامات المقاول

المادة ٦١٣

١ — يجوز ان يقتصر المقاول على التعهد بتقديم عمله على ان يقدم رب العمل المادة التي يستخدمها أو يستعين بها في القيام بعمله.

٢ — كما يجوز ان يتعهد المقاول بتقديم العمل والمادة معاً.

المادة ٦١٤

اذا تعهد المقاول بتقديم مادة العمل كلها او بعضها ، كان مسؤولاً عن جودتها وعليه ضمانها لرب العمل .

المادة ٦١٥

١ — اذا كان رب العمل هو الذي قدم المادة ، فعلى المقاول ان يحرص عليها ويراعي أصول الفن في استخدامه لها وان يؤدي حسابا لرب العمل عما استعملها فيه ويرد اليه ما بقي منها . فاذا صار شيء من هذه المادة غير صالح للاستعمال بسبب اهماله او قصور كفايته الفنية ، التزم برد قيمة هذا الشيء لرب العمل .

٢ — وعلى المقاول ان يأتي بما يحتاج اليه في انجاز العمل من ادوات ومهمات اضافية ويكون ذلك على نفقته . هذا ما لم يقض الاتفاق او عرف الحرفة بغيره .

المادة ٦١٦

١ — اذا ثبت اثناء سير العمل ان المقاول يقوم به على وجه معيب او مناف للعقد ، جاز لرب العمل ان ينذره بأن يعدل من طريقة التنفيذ خلال أجل معقول يعينه له . فاذا انقضى الاجل دون ان يرجع المقاول الى الطريقة الصحيحة ، جاز لرب العمل ان يطلب اما فسخ العقد واما ان يعهد الى مقاول آخر بانجاز العمل على نفقة المقاول الأول طبقاً لاحكام المادة ٢١٠ .

٢ — على انه يجوز طلب فسخ العقد فى الحال دون حاجة الى تعيين اجل إذا كان اصلاح ما في طريقة التنفيذ من عيب مستحيلاً .

المادة ٦١٧

١ — يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيدوه من مبان أو أقاموه من منشآت ثابتة اخرى وذلك

ولو كان التهدم ناشئاً عن عيب في الارض ذاتها ، اوكان رب العمل قد أجاز اقامة المنشآت المعيبة ، ما لم يكن المتعاقدان في هذه الحالة قد ارادا ان تبقى هذه المنشآت مدة اقل من عشر سنوات .

٢ — ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته .

٣ — وتبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل .

٤ — ولا تسري هذه المادة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين الثانويين .

المادة ٦١٨

اذا اقتصر المهندس المعماري على وضع التصميم دون ان يكلف الرقابة على التنفيذ ، لم يكن مسؤولا إلا عن العيوب التي اتت من التصميم .

المادة ٦١٩

يكون باطلاً كل شرط يقصد به اعفاء المهندس المعماري والمقاول من الضمان او الحد منه .

المادة ٦٢٠

تسقط دعاوى الضمان المتقدمة بانقضاء ثلاث سنوات من وقت حصول التهدم او انكشاف العيب .

التزامات رب العمل

المادة ٦٢١

متى أتم المقاول العمل ووضعه تحت تصرف رب العمل ، وجب على هذا ان يبادر الى تسلمه في اقرب وقت ممكن بحسب العرف ، فاذا امتنع دون سبب مشروع عن التسلم رغم دعوته الى ذلك بانذار رسمي اعتبر ان العمل قد سلم اليه .

المادة ٦٢٢

يستحق دفع الأجرة عند تسلم العمل ، الا اذا قضى العرف او الاتفاق بغير ذلك.

المادة ٦٢٣

١ — إذا أبرم عقد بمقتضى مقايسة على أساس الوحدة وتبين في اثناء العمل ان من الضروري لتنفيذ التصميم المتفق عليه مجاوزة المقايسة المقدرة مجاوزة محسوسة ، وجب على المقاول أن يخطر في الحال رب العمل بذلك مبيناً مقدار ما يتوقعه من زيادة في الثمن، فان لم يفعل سقط حقه في استرداد ما جاوز به قيمة المقايسة من نفقات .

٢ — فاذا كانت المجاوزة التي يقتضيها تنفيذ التصميم جسيمة جاز لرب العمل أن يتحلل من العقد ويقف التنفيذ على أن يكون ذلك دون ابطاء ، مع ايفاء المقاول قيمة ما أنجزه من الأعمال ، وما أنفقه من المصروفات مقدرة وفقاً لشروط العقد ، دون أن يعوضه عما كان يستطيع كسبه لو أنه أتم العمل .

المادة ٦٢٤

١ — إذا أبرم العقد بأجر اجمالي على أساس تصميم اتفق عليه مع رب العمل ، فليس للمقاول أن يطالب بأية زيادة في الاجر ، ولو حدث في هذا التصميم تعديل أو اضافة الا أن يكون ذلك راجعاً إلى خطأ من رب العمل أو يكون مأذوناً به منه واتفق مع المقاول على أجره .

٢ — ويجب أن يحصل هذا الاتفاق كتابة، الا إذا كان العقد الأصلي ذاته قد اتفق عليه مشافهة .

المادة ٦٢٥

إذا لم يحدد الأجر سلفاً وجب الرجوع في تحديده إلى قيمة العمل ونفقات المقاول .

المادة ٦٢٦

١ — يستحق المهندس المعماري أجراً مستقلاً عن وضع التصميم وعمل المقايسة وآخر عن ادارة الاعمال .

٢ — فان لم يحدد العقد هذه الأجور وجب تقديرها وفق للعرف الجاري.

٣ — غيرانه إذا لم يتم العمل بمقتضى التصميم الذي وضعه المهندس ، وجب تقدير الأجر بحسب الزمن الذي استغرقه وضع التصميم مع مراعاة طبيعة هذا العمل .

المقاولة الثانوية

المادة ٦٢٧

١ — يجوز للمقاول ان يكل تنفيذ العمل في جملته أو في جزء منه إلى مقاول ثانوي إذا لم يمنعه من ذلك شرط في العقد أو لم تكن طبيعة العمل تفترض الاعتماد على كفايته الشخصية .

٢ — ولكنه يبقى في هذه الحالة مسؤولاً عن المقاول الثانوي قبل رب العمل .

المادة ٦٢٨

١ — يكون للمقاولين الثانويين وللعمال الذين يشتغلون لحساب المقاول في تنفيذ العمل ، حق مطالبة رب العمل مباشرة بما لا يجاوز القدر الذي يكون مديناً به للمقاول الأصلي من وقت رفع الدعوى . ويكون لعمال المقاولين الثانويين مثل هذا الحق قبل كل من المقاول الأصلي ورب العمل .

٢ — ولهم في حالة القاء الحجز من أحدهم تحت يد رب العمل أو المقاول الأصلي امتياز على المبالغ المستحقة للمقاول الأصلي أو للمقاول الثانوي وقت القاء الحجز ، ويكون الامتياز لكل منهم بنسبة حقه. ويجوز أداء هذه المبالغ اليهم مباشرة .

٣ — وحقوق المقاولين الثانويين والعمال المقررة بمقتضى هذه المادة مقدمة على حقوق من يتنازل له المقاول عن دينه قبل رب العمل .

انقضاء المقاولة

المادة ٦٢٩

١ — لرب العمل أن يتحلل من العقد ويقف التنفيذ في أي وقت قبل اتمامه، على أن يعوض المقاول عن جميع ما أنفقه من المصروفات، وما أنجزه من الأعمال، وما كان يستطيع كسبه لو أنه أتم العمل.

٢ — على أنه يجوز للمحكمة أن تخفض التعويض المستحق عما فات المقاول من كسب إذا كانت الظروف تجعل هذا التخفيض عادلاً، ويتعين عليها بوجه خاص أن تنقص منه ما يكون المقاول قد اقتصده من جراء تحلل رب العمل من العقد وما يكون قد كسبه باستخدام وقته في أمر آخر.

المادة ٦٣٠

ينقضي عقد المقاولة باستحالة تنفيذ العمل المعقود عليه.

المادة ٦٣١

١ — إذا هلك الشيء بسبب حادث مفاجيء قبل تسليمه لرب العمل، فليس للمقاول أن يطالب لا بثمن عمله ولا برد نفقاته، ويكون هلاك المادة على من قام بتوريدها من الطرفين.

٢ — أما إذا كان المقاول قد أعذر أن يسلم الشيء أو كان هلاك الشيء أو تلفه قبل التسليم راجعاً إلى خطئه، وجب عليه أن يعوض رب العمل عما يكون هذا قد ورده من مادة للعمل.

٣ — فاذا كان رب العمل هو الذي أعذر ان يتسلم الشيء، أو كان هلاك الشيء أو تلفه راجعاً إلى خطأ منه أو الى عيب في المادة التي قام بتوريدها، كان هلاك المادة عليه وكان للمقاول الحق في الاجر وفي التعويض عند الاقتضاء.

المادة ٦٣٢

ينقضي عقد المقاولة بموت المقاول إذا كانت مؤهلاته الشخصية محل اعتبار في التعاقد ، فان لم تكن محل اعتبار فلا ينتهي العقد من تلقاء نفسه ولا يجوز لرب العمل فسخه في غير الحالات التي تطبق فيها المادة ٦٢٩ الا اذا لم تتوافر في ورثة المقاول الضمانات الكافية لحسن تنفيذ العمل .

المادة ٦٣٣

١ — اذا انقضى العقد بموت المقاول، وجب على رب العمل أن يدفع للتركة قيمة ما تم من الاعمال وما أنفق لتنفيذ ما لم يتم ،وذلك بقدر النفع الذي يعود عليه من هذه الاعمال والنفقات .

٢ — ويجوز لرب العمل في نظير ذلك أن يطالب بتسليم المواد التي تم اعدادها والرسوم التي بدىء في تنفيذها ، على أن يدفع عنها تعويضاً عادلاً .

٣ — وتسري هذه الأحكام أيضاً اذا بدأ المقاول في تنفيذ العمل ثم أصبح عاجزاً عن اتمامه لسبب لا يد له فيه .

١ — التزام المرافق العامة

المادة ٦٣٤

التزام المرافق العامـة عقد الغرض منه ادارة مرفق عام ذي صفة اقتصادية ، ويكون هذا العقد بين جهة الادارة المختصة بتنظيم هذا المرفق وبين فرد أو شركة يعهد اليها باستغلال المرفق فترة معينة من الزمن.

المادة ٦٣٥

ملتزم المرفق العام يتعهد بمقتضى العقد الذي يبرمه مع عميله بأن يؤدي لهذا العميل على الوجـه المألوف ، الخدمات المقابلة للأجر الذي يقبضه وفقاً للشروط

المنصوص عليها في عقد الالتزام وملحقاته ، وللشروط التي تقتضيها طبيعة العمل ويقتضيها ما ينظم هذا العمل من القوانين .

المادة ٦٣٦

١ — اذا كان ملتزم المرفق محتكراً له احتكاراً قانونياً أو فعلياً ، وجب عليه أن يحقق المساواة التامة بين عملائه سواء في الخدمات العامة أو في تقاضي الأجور .

٢ — ولا تحول المساواة دون أن تكون هناك معاملة خاصة تنطوي على تخفيض الأجور أو الاعفاء منها على ان ينتفع بهذه المعاملة من يطلب ذلك ممن توافرت فيه شروط يعينها الملتزم بوجه عام . ولكن المساواة تحرم على الملتزم أن يمنح أحد عملائه ميزات يرفض منحها للآخرين .

٣ — وكل تمييز يمنح على خلاف ما تقضي به الفقرة السابقة ، يوجب على الملتزم أن يعوض الضرر الذي قد يصيب الغير من جراء ما يترتب على هذا التمييز من اخلال بالتوازن الطبيعي في المنافسة المشروعة .

المادة ٦٣٧

١ — يكون لتعريفات الأسعار التي قررتها السلطة العامة قوة القانون بالنسبة الى العقود التي يبرمها الملتزم مع عملائه ، فلا يجوز للمتعاقدين أن يتفقا على ما يخالفها .

٢ — ويجوز اعادة النظر في هذه القوائم وتعديلها . فاذا عدلت الأسعار المعمول بها وصدق على التعديل ، سرت الأسعار الجديدة دون أثر رجعي من الوقت الذي عينه قرار التصديق لسريانها . وما يكون جارياً وقت التعديل من اشتراكات في المرفق العام يسري عليه هذا التعديل من زيادة أو نقص في الاجور وذلك فيما بقي من المدة بعد التاريخ المعين لسريان الأسعار الجديدة .

المادة ٦٣٨

١ — كل انحراف أو غلط يقع عند تطبيق تعريفة الأسعار على العقود الفردية يكون قابلاً للتصحيح.

٢ — فاذا وقع الانحراف أو الغلط ضد مصلحة العميل ، كان له الحق في استرداد مادفعه زيادة على الاسعار المقررة . واذا وقع ضد مصلحة الملتزم بالمرفق العام ، كان له الحق في استكمال ما نقص من الاسعار المقررة . ويكون باطلا كل اتفاق يخالف ذلك . ويسقط الحق في الحالين بانقضاء سنة من وقت قبض الاجور التي لاتتفق مع الأسعار المقررة .

المادة ٦٣٩

١ — على عملاء المرافق المتعلقة بتوزيع المياه والكهرباء والقوى المحركة وما شابه ذلك ، أن يتحملوا ما يلازم أدوات المرافق عادة من عطل أو خلل لمدة قصيرة ، كهذا الذي تقتضيه صيانة الأدوات التي يدار بها المرفق .

٢ — وللملتزمي هذه المرافق أن يدفعوا مسؤوليتهم عما يصيب المرفق من عطل أو خلل يزيد على المألوف في مدته أو في جسامته ، اذا أثبتوا أن ذلك يرجع الى قوة قاهرة خارجة عن ادارة المرفق أو الى حادث مفاجيء وقع في هذه الادارة دون أن يكون في وسع أية ادارة يقظة غير مقترة أن تتوقع حصوله أو أن تدرأ نتائجه . ويعتبر الاضراب حادثاً مفاجئاً اذا استطاع الملتزم اقامة الدليل على أن وقوع الاضراب كان دون خطأ منه ، وانه لم يكن في وسعه أن يستبدل بالعمال المضربين غيرهم أو أن يتلافى نتيجة اضرابهم بأية وسيلة أخرى .

الفصل الثاني

عقد العمل

المادة ٦٤٠

عقد العمل هو الذي يتعهد فيه أحد المتعاقدين بأن يعمل في خدمة المتعاقد الآخر وتحت إدارته أو إشرافه مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر .

المادة ٦٤١

١ — لاتسري الأحكام الواردة في هذا الفصل إلا بالقدر الذي لا تعارض فيه صراحة أو ضمناً مع التشريعات الخاصة التي تتعلق بالعمل .

٢ — وتبين هذه التشريعات طوائف العمال الذين لاتسري عليهم هذه الأحكام .

المادة ٦٤٢

١ — تسري أحكام عقد العمل على العلاقة ما بين ارباب الأعمال وبين الطوافين والممثلين التجاريين الجوابين ومندوبي التأمين وغيرهم من الوسطاء ، ولو كانوا مأجورين بطريق العمالة أو كانوا يعملون لحساب جملة من أرباب الأعمال ، ما دام هؤلاء الأشخاص تابعين لأرباب العمل وخاضعين لرقابتهم .

٢ — واذا انتهت خدمات الممثل التجاري أو المندوب الجواب ولو كان ذلك بانتهاء المدة المعينة في عقد استخدامه ، كان له الحق أن يتقاضى على سبيل الأجر العمالة أو الخصم المتفق عليه أو الذي يقضي به العرف عن التوصيات التي لم تبلغ رب العمل الا بعد خروج الممثل التجاري أو المندوب الجواب من خدمته ، متى كانت هذه التوصيات

نتيجة مباشرة لما قام به هؤلاء المستخدمون من سعي لدى العملاء أثناء مدة خدمتهم . على أنه لا يجوز لهم المطالبة بهذا الحق الا خلال المدة المعتادة التي يقررها العرف بالنسبة الى كل مهنة .

١ — أركان العقد

المادة ٦٤٣

لايشترط في عقد العمل أي شكل خاص ،مالم تنص القوانين والقرارات الادارية على خلاف ذلك .

المادة ٦٤٤

١ — يجوز أن يبرم عقد العمل لخدمة معينة أو لمدة معينة ، كما يجوز أن يكون غير معين المدة .

٢ — ان عقد العمل لمدة حياة العامل أو رب العمل أو لاكثر من خمس سنوات باطل حكما .

المادة ٦٤٥

١ — اذا كان عقد العمل معين المدة انتهى من تلقاء نفسه بانقضاء مدته .

٢ — فاذا استمر طرفاه في تنفيذ العقد بعد انقضاء مدته ، اعتبر ذلك منهما تجديداً للعقد لمدة غير معينة .

المادة ٦٤٦

١ — اذا أبرم العقد لتنفيذ عمل معين انتهى بانقضاء العمل المتفق عليه .

٢ — فاذا كان العمل قابلاً بطبيعته لان يتجدد ، واستمر تنفيذ العقد بعد انتهاء العمل المتفق عليه ، اعتبر العقد قد تجدد تجديداً ضمنياً المدة اللازمة للقيام بالعمل ذاته مرة أخرى .

المادة ٦٤٧

يفترض في أداء الخدمة ان يكون بأجر اذا كان قوام هذه الخدمة عملاً لم تجر العادة بالتبرع به أو عملاً داخلاً في مهنة من أداه.

المادة ٦٤٨

١ — اذا لم تنص العقود الفردية أوالعقود الجماعية أو نظام المعمل أو النظام الأساسي للعمال على الاجر الذي يلتزم به صاحب المعمل، أخذ بالاجر المقدر لعمل من ذات النوع ان وجد، والا قدر الاجر طبقاً لعرف المهنة وعرف الجهة التي يؤدى فيها العمل، فان لم يوجد عرف تولى القاضي تقدير الاجر وفقاً لمقتضيات العدالة.

٢ — ويتبع ذلك ايضاً في تحديد نوع الخدمة الواجب على العامل أداؤها وفي تحديد مداها.

المادة ٦٤٩

تعتبر المبالغ الآتية جزءاً لا يتجزأ من الاجر وتحسب في تعيين القدر الجائز الحجز عليه:

١ — العمالة التي تعطى للطوافين والمندوبين الجوابين والممثلين التجاريين.

٢ — النسب المئوية التي تدفع الى مستخدمي المحال التجارية عن ثمن ما يبيعونه والعلاوات التي تصرف لهم بسبب غلاء المعيشة.

٣ — كل منحة تعطى للعامل علاوة على المرتب وما يصرف له جزاء امانته أو في مقابل زيادة اعبائه العائلية وماشابه ذلك، اذا كانت هذه المبالغ مقررة في عقود العمل الفردية او نظام المعمل او النظام الاساسي للعمال او جرى العرف بمنحها حتى اصبح عمال المعمل يعتبرونها جزءاً من الاجر لا تبرعاً، على ان تكون هذه المبالغ معلومة المقدار قبل الحجز.

المادة ٦٥٠

١ — لا يلحق بالاجر ما يعطى على سبيل الوهبة الا في الصناعة او التجارة التي

جرى فيها العرف بدفع وهبة تكون لها قواعد تسمح بضبطها .

٢ — وتعتبر الوهبة جزءاً من الاجر ، اذا كان ما يدفعه منها العملاء الى مستخدمي المتجر الواحد يجمع في صندوق مشترك ليقوم رب العمل بعد ذلك بتوزيعه على هؤلاء المستخدمين بنفسه او تحت اشرافه .

٣ — ويجوز في بعض الصناعات كصناعة الفنادق والمطاعم والمقاهي والمشارب، ألا يكون للعامل اجر سوى ما يحصل عليه من وهبة وما يتناوله من طعام .

٢ — احكام العقد

التزامات العامل

المادة ٦٥١

يجب على العامل :

آ — ان يؤدي العمل بنفسه وان يبذل في تأديته من العناية ما يبذ له الشخص المعتاد .

ب — ان يأتمر بأوامر رب العمل الخاصة بتنفيذ العمل المتفق عليه الذي يدخل في وظيفة العامل، اذا لم يكن في هذه الاوامر ما يخالف العقد او القانون او الآداب، ولم يكن في اطاعتها ما يعرض للخطر .

ج — ان يحرص على حفظ الاشياء المسلمة اليه لتأدية عمله .

د — ان يحتفظ باسرار العمل الصناعية والتجارية حتى بعد انقضاء العقد .

المادة ٦٥٢

١ — اذا كان العمل الموكول الى العامل يسمح له بمعرفة عملاء رب العمل او بالاطلاع على سر أعماله ، كان للطرفين ان يتفقا على الا يجوز للعامل بعد انتهاء العقد ان ينافس رب العمل ولا ان يشترك في اي مشروع يقوم بمنافسته .

٢ — غير انه يشترط لصحة هذا الاتفاق ان يتوافر فيه ما يأتي :

آ — ان يكون العامل بالغا رشده وقت ابرام العقد .

ب — ان يكون القيد محدوداً من حيث الزمان والمكان ونوع العمل، بالقدر الضروري لحماية مصالح رب العمل المشروعة .

٣ — ولا يجوز ان تمسك رب العمل بهذا الاتفاق اذا فسخ العقد او رفض تجديده دون ان يقع من العامل ما يبرر ذلك ، كما لا يجوز له التمسك بالاتفاق اذا وقع منه هو ما يبرر فسخ العامل للعقد .

المادة ٦٥٣

اذا اتفق على شرط جزائي في حالة الاخلال بالامتناع عن المنافسة وكان في الشرط مبالغة تجعله وسيلة لاجبار العامل على البقاء في صناعة رب العمل مدة اطول من المدة المتفق عليها ، كان هذا الشرط باطلا وينسحب بطلانه ايضاً الى شرط عدم المنافسة في جملته .

المادة ٦٥٤

١ — اذا وفق العامل الى اختراع جديد في اثناء خدمة رب العمل ، فلا يكون لهذا اي حق في ذلك الاختراع ولو كان العامل قد استنبطه بمناسبة ما قام به من اعمال في خدمة رب العمل .

٢ — على ان ما يستنبطه العامل من اختراعات في اثناء عمله يكون من حق رب العمل ، اذا كانت طبيعة الاعمال التي تعهد بها العامل تقتضي منه افراغ جهده في الابتداع ، او إذا كان رب العمل قد اشترط في العقد صراحة ان يكون له الحق فيما يهتدي اليه من المخترعات .

٣ — واذا كان الاختراع ذا أهمية اقتصادية جدية ، جاز للعامل في الحالات المنصوص عليها في الفقرات السابقة ان يطالب بمقابل خاص يقدر وفقاً لمقتضيات العدالة . ويراعى في تقدير هذا المقابل مقدار المعونة التي قدمها رب العمل وما استخدم في هذا السبيل من منشآته .

المادة ٦٥٥

يجب على العامل الى جانب الالتزامات المبينة في المواد السابقة ان يقوم بالالتزامات التي تفرضها القوانين الخاصة .

التزامات رب العمل

المادة ٦٥٦

يلتزم رب العمل ان يدفع للعامل اجرته في الزمان والمكان اللذين يحددهما العقد او العرف مع مراعاة ما تقضي به القوانين الخاصة في ذلك .

المادة ٦٥٧

١ — اذا نص العقد على ان يكون للعامل فوق الاجر المتفق عليه او بدلا منه حق في جزء من ارباح رب العمل ، اوفي نسبة مئوية من جملة الايراد اومن مقدار الانتاج اومن قيمة مايتحقق من وفر او ماشا كل ذلك ، وجب على رب العمل ان يقدم الى العامل بعد كل جرد بيانا بما يستحقه من ذلك .

٢ — ويجب على رب العمل فوق هذا ان يقدم الى العامل او الى شخص موثوق به يعينه ذوو الشأن او يعينه القاضي ، المعلومات الضرورية للتحقق من صحة هذا البيان ، وان يأذن له في ذلك بالاطلاع على دفاتره .

المادة ٦٥٨

إذا حضر العامل او المستخدم لمزاولة عمله في الفترة اليومية التي يلزمه بها عقد العمل ، او اعلن انه مستعد لمزاولة عمله في هذه الفترة ولم يمنعه عن العمل الا سبب راجع الى رب العمل، كان له الحق في اجر ذلك اليوم .

المادة ٦٥٩

يجب على رب العمل الى جانب التزاماته المبينة في المواد السابقة ان يقوم بالالتزامات التي تفرضها القوانين الخاصة .

٣ — انتهاء عقد العمل

المادة ٦٦٠

١ — ينتهي عقد العمل بانقضاء مدة او بانجاز العمل الذي أبرم من اجله ، وذلك مع عدم الاخلال باحكام المادتين ٦٤٤ و ٦٤٥ .

٢ — فان لم تعين مدته العقد بالاتفاق اوبنوع العمل او بالغرض منه ،جاز لكل من المتعاقدين ان يضع حداً لعلاقته مع المتعاقد الآخر . ويجب في استعمال هذا الحق ان يسبقه اخطار ، وطريقة الاخطار ومدته تبينها القوانين الخاصة .

المادة ٦٦١

١ — اذا كان العقد قد أبرم لمدة غير معينة ،ونقضه احد المتعاقدين دون مراعاة لميعاد الاخطار او قبل انقضاء هذا الميعاد ،لزمه ان يعوض المتعاقد الآخر عن مدة هذا الميعاد او عن المدة الباقية منه. ويشمل التعويض فوق الاجر المحدد الذي كان يستحق خلال هذه المدة جميع ملحقات الاجر التي تكون ثابتة ومعينة ، مع مراعاة ما تقضي به القوانين الخاصة .

٢— واذا فسخ العقد بتعسف من احد المتعاقدين كان للمتعاقد الآخر ، الى جانب التعويض الذي يكون مستحقاً له بسبب عدم مراعاة ميعاد الاخطار ،الحق في تعويض ما اصابه من ضرر بسبب فسخ العقد فسخاً تعسفياً . ويعتبر التسريح تعسفيا اذا وقع بسبب حجوز أوقعت تحت يد رب العمل، أو وقع هذا التسريح بسبب ديون يكون العامل قد التزم بها للغير .

المادة ٦٦٢

١ — يجوز الحكم بالتعويض عن التسريح ولو لم يصدر هذا التسريح من رب العمل ، اذا كان هذا الاخير قد دفع العامل بتصرفاته ، وعلى الاخص بمعاملته

الجائرة او مخالفته شروط العقد إلى ان يكون هو في الظاهر الذي أنهى العقد .

٢ — ونقل العامل الى مركز اقل ميزة اوملاءمة من المركز الذي كان يشغله لغير ما ذنب جناه لا يعد عملا تعسفياً بطريق غير مباشر اذا ما اقتضته مصلحة العمل، ولكنه يعد كذلك اذا كان الغرض منه اساءة العامل .

المادة ٦٦٣

١ — لا ينفسخ عقد العمل بوفاة رب العمل ، ما لم تكن شخصيته قد روعيت في ابرام العقد ، ولكن ينفسخ العقد بوفاة العامل .

٢ — ويراعى في فسخ العقد لوفاة العامل او لمرضه مرضاً طويلا او لسبب قاهر آخر من شأنه ان يمنع العامل من الاستمرار في العمل ، الاحكام التي نصت عليها القوانين الخاصة .

المادة ٦٦٤

١ — تسقط بالتقادم الدعاوى الناشئة عن عقد العمل بانقضاء سنة تبدأ من وقت انتهاء العقد ، إلا فيما يتعلق بالعمالة والمشاركة في الارباح والنسب المئوية في جملة الايراد ، فان المدة فيها لا تبدأ الا من الوقت الذي يسلم فيه رب العمل الى العامل بيانا بما يستحقه بحسب آخر جرد .

٢ — ولا يسري هذا التقادم الخاص على الدعاوى المتعلقة بانتهاك حرمة الاسرار التجارية او بتنفيذ نصوص عقد العمل التي ترمي الى ضمان احترام هذه الاسرار .

الفَصْلُ الثّالِثُ

الوكالة

١ — اركان الوكالة

المادة ٦٦٥

الوكالة عقد بمقتضاه يلتزم الوكيل بأن يقوم بعمل قانوني لحساب الموكل .

المادة ٦٦٦

يجب ان يتوافر في الوكالة الشكل الواجب توافره في العمل القانوني الذي يكون محل الوكالة ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك.

المادة ٦٦٧

١ — الوكالة الواردة في الفاظ عامة لا تخصيص فيها حتى لنوع العمل القانوني الحاصل فيه التوكيل ، لا تخول الوكيل صفة إلا في اعمال الادارة .

٢ — ويعد من اعمال الادارة الايجار اذا لم تزد مدته على ثلاث سنوات وأعمال الحفظ والصيانة واستيفاء الحقوق ووفاء الديون . ويدخل فيها أيضا كل عمل من اعمال التصرف تقتضيه الادارة كبيع المحصول وبيع البضاعة او المنقول الذي يسرع اليه التلف وشراء ما يستلزمه الشيء محل الوكالة من ادوات لحفظه ولاستغلاله .

المادة ٦٦٨

١ — لابد من وكالة خاصة في كل عمل ليس من أعمال الادارة ، وبوجه

خاص في البيع والرهن والتبرعات والصلح والاقرار والتحكيم وتوجيه اليمين والمرافعة امام القضاء .

٢ — والوكالة الخاصة في نوع معين من انواع الاعمال القانونية تصح ولو لم يعين محل هذا العمل على وجه التخصيص ، الا إذا كان العمل من التبرعات .

٣ — والوكالة الخاصة لا تجعل للوكيل صفة الا في مباشرة الامور المحددة فيها ، وما تقتضيه هذه الامور من توابع ضرورية وفقاً لطبيعة كل امر وللعرف الجاري .

٢ — آثار الوكالة

المادة ٦٦٩

١ — الوكيل ملزم بتنفيذ الوكالة دون أن يجاوز حدودها المرسومة .

٢ — على ان له ان يخرج عن هذه الحدود متى كان من المستحيل عليه اخطار الموكل سلفاً وكانت الظروف يغلب معها الظن بأن الموكل ما كان إلا ليوافق على هذا التصرف . وعلى الوكيل في هذه الحالة ان يبادر بابلاغ الموكل خروجه عن حدود الوكالة .

المادة ٦٧٠

١ — اذا كانت الوكالة بلا اجر وجب على الوكيل ان يبذل في تنفيذها العناية التي يبذلها في اعماله الخاصة ، دون ان يكلف في ذلك أزيد من عناية الرجل المعتاد .

٢ — فان كانت باجر وجب على الوكيل ان يبذل دائماً في تنفيذها عناية الرجل المعتاد .

المادة ٦٧١

على الوكيل ان يوافي الموكل بالمعلومات الضرورية عما وصل اليه في تنفيذ الوكالة ، وان يقدم له حسابا عنها .

المادة ٦٧٢

١ — ليس للوكيل ان يستعمل مال الموكل لصالح نفسه .

٢ — وعليه فوائد المبالغ التي استخدمها لصالحه من وقت استخدامها ، وعليه ايضاً فوائد ماتبقى في ذمته من حساب الوكالة من وقت ان يعذر .

المادة ٦٧٣

١ — إذا تعدد الوكلاء كانوا مسؤولين بالتضامن متى كانت الوكالة غير قابلة للانقسام، أو كان الضرر الذي أصاب الموكل نتيجة خطأ مشترك. على ان الوكلاء ولو كانوا متضامنين لايسألون عما فعله احدهم مجاوزاً حدود الوكالة او متعسفاً في تنفيذها .

٢ — وإذا عين الوكلاء في عقد واحد دون أن يرخص في انفرادهم في العمل ، كان عليهم أن يعملوا مجتمعين إلا اذا كان العمل مما لايحتاج فيه الى تبادل الرأي كقبض الدين او وفائه .

المادة ٦٧٤

١ — إذا أناب الوكيل عنه غيره في تنفيذ الوكالة دون ان يكون مرخصاً له في ذلك ، كان مسؤولا عن عمل النائب كما لو كان هذا العمل قد صدر منه هو ، ويكون الوكيل ونائبه في هذه الحالة متضامنين في المسؤولية .

٢ — اما إذا رخص للوكيل في اقامة نائب عنه دون ان يعين شخص النائب ، فان الوكيل لا يكون مسؤولا الا عن خطئه في اختيار نائبه أو عن خطئه فيما أصدره له من تعليمات .

٣ — ويجوز في الحالتين السابقتين الموكل ولنائب الوكيل أن يرجع كل منهما مباشرة على الآخر .

المادة ٦٧٥

١ — الوكالة تبرعية ، ما لم يتفق على غير ذلك صراحة أو يستخلص ضمناً من حالة الوكيل .

٢ — فاذا اتفق على اجر الوكالة كان هذا الاجر خاضعاً لتقدير القاضي ، الا إذا دفع طوعا بعد تنفيذ الوكالة .

المادة ٦٧٦

على الموكل أن يرد للوكيل ما انفقه في تنفيذ الوكالة التنفيذ المعتاد مع الفوائد من وقت الانفاق ، وذلك مهما كان حظ الوكيل من النجاح في تنفيذ الوكالة ، فاذا اقتضى تنفيذ الوكالة ان يقدم الموكل للوكيل مبالغ للانفاق منها في شؤون الوكالة ، وجب على الموكل ان يقدم هذه المبالغ اذا طلب الوكيل ذلك .

المادة ٦٧٧

يكون الموكل مسؤولا عما اصاب الوكيل من ضرر دون خطأ منه بسبب تنفيذ الوكالة تنفيذاً معتاداً .

المادة ٦٧٨

اذا وكل اشخاص متعددون وكيلا واحداً في عمل مشترك كان جميع الموكلين متضامنين قبل الوكيل في تنفيذ الوكالة ما لم يتفق على غير ذلك .

المادة ٦٧٩

تطبق المواد من ١٠٥ الى ١٠٨ الخاصة بالنيابة في علاقة الموكل والوكيل بالغير الذي يتعامل مع الوكيل .

٣ — انتهاء الوكالة

المادة ٦٨٠

تنتهي الوكالة باتمام العمل الموكل فيه او بانتهاء الاجل المعين للوكالة وتنتهي أيضاً بموت الموكل أو الوكيل .

المادة ٦٨١

١ — يجوز للموكل في اي وقت أن ينهي الوكالة او يقيدها ولو وجد اتفاق يخالف ذلك. فاذا كانت الوكالة بأجر فان الموكل يكون ملزما بتعويض الوكيل عن الضرر الذي لحقه من جراء عزله في وقت غير مناسب أو بغير عذر مقبول .

٢ — على انه إذا كانت الوكالة صادرة لصالح الوكيل أو لصالح اجنبي، فلا يجوز للموكل أن ينهي الوكالة او يقيدها دون رضاء من صدرت الوكالة لصالحه .

المادة ٦٨٢

١ — يجوز للوكيل أن يتنازل في أي وقت عن الوكالة ولو وجد اتفاق يخالف ذلك ، ويتم التنازل بابلاغه للموكل . فاذا كانت الوكالة باجر فان الوكيل يكون ملزما بتعويض الموكل عن الضرر الذي لحقه من جراء التنازل في وقت غير مناسب وبغير عذر مقبول .

٢ — غير انه لا يجوز للوكيل ان يتنازل عن الوكالة متى كانت صادرة لصالح اجنبي الا إذا وجدت اسباب جدية تبرر ذلك على ان يخطر الاجنبي بهذا التنازل ، وان يمهله وقتاً كافياً ليتخذ مايلزم لصيانة مصالحه .

المادة ٦٨٣

١ — على أي وجه كان انتهاء الوكالة ، يجب على الوكيل ان يصل بالاعمال التي بدأها إلى حالة لا تتعرض معها للتلف .

٢ — وفي حالة انتهاء الوكالة بموت الوكيل يجب على ورثته ، إذا توافرت فيهم الاهلية وكانوا على علم بالوكالة ، ان يبادروا الى اخطار الموكل بموت مورثهم وأن يتخذوا من التدابير ما تقتضيه الحال لصالح الموكل .

الفصل الرابع

الوديعة

المادة ٦٨٤

الوديعة عقد يلتزم به شخص أن يتسلم شيئاً من آخر على أن يتولى حفظ هذا الشيء وعلى ان يرده عيناً .

١ — التزامات الوديع

المادة ٦٨٥

١ — على الوديع أن يتسلم الوديعة .

٢ — وليس له ان يستعملها دون ان يأذن له المودع في ذلك صراحة أو ضمناً .

المادة ٦٨٦

١ — اذا كانت الوديعة بغير اجر وجب على الوديع أن يبذل من العناية في حفظ الشيء مايبذله في حفظ ماله، دون ان يكلف في ذلك ازيد من عناية الرجل المعتاد .

٢ — اما اذا كانت الوديعة باجر فيجب ان يبذل في حفظ الوديعة عناية الرجل المعتاد .

المادة ٦٨٧

ليس للوديع ان يحل غيره محله في حفظ الوديعة دون اذن صريح من المودع الا أن يكون مضطراً الى ذلك بسبب ضرورة ملجئة عاجلة .

المادة ٦٨٨

يجب على الوديع أن يسلم الشيء الى المودع بمجرد طلبه الا اذا ظهر من العقد ان الاجل عين لمصلحة الوديع ، وللوديع أن يلزم المودع بتسلم الشي في أي وقت الا اذا ظهر من العقد ان الاجل عين لمصلحة المودع .

المادة ٦٨٩

اذا باع وارث الوديع الوديعة وهو حسن النية، فليس عليه لمالكها الا رد ماقبضه من الثمن، او التنازل له عن حقوقه على المشتري. واما اذا تصرف فيها تبرعا فانه يلتزم بقيمتها وقت التبرع .

٢ — التزامات المودع

المادة ٦٩٠

الاصل في الوديعة ان تكون بغير اجر ، فاذا اتفق على اجر وجب على المودع ان يؤديه وقت انتهاء الوديعة ، ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك .

المادة ٦٩١

على المودع ان يرد الى الوديع ما أنفقه في حفظ الوديعة ، وعليه ان يعوضه عن كل ما لحقه من خسارة بسببها .

٣ — بعض انواع الوديعة

المادة ٦٩٢

اذا كانت الوديعة مبلغاً من النقود أو أي شيء آخر مما يهلك بالاستعمال ، وكان الوديع مأذوناً له في استعماله اعتبر العقد قرضاً .

المادة ٦٩٣

١ — يكون أصحاب الفنادق والخانات وما ماثلها فيما يجب عليهم من عناية بحفظ الاشياء التي يأتي بها المسافرون والنزلاء، مسؤولين حتى عن فعل المترددين على الفندق او الخان .

٢ — غير أنهم لا يكونون مسؤولين فيما يتعلق بالنقود والاوراق المالية والاشياء الثمينة عن تعويض يجاوز خمسمائة ليرة سورية ، ما لم يكونوا قد أخذوا على عاتقهم حفظ هذه الاشياء وهم يعرفون قيمتها، أو يكونوا رفضوا دون مسوغ أن يتسلموها عهدة في ذمتهم أو يكونوا قد تسببوا في وقوع الضرر بخطأ جسيم منهم أو من أحد تابعيهم.

المادة ٦٩٤

١ — على المسافر ان يخطر صاحب الفندق أو الخان ، بسرقة الشيء أو ضياعه أو تلفه بمجرد علمه بوقوع شيء من ذلك ، فان أبطأ في الاخطار دون مسوغ سقطت حقوقه.

٢ — وتسقط بالتقادم دعوى المسافر قبل صاحب الفندق او الخان بانقضاء ستة أشهر من اليوم الذي يغادر فيه الفندق او الخان .

الفصل الخامس

الحراسة

المادة ٦٩٥

الحراسة عقد يعهد الطرفان بمقتضاه إلى شخص آخر بمنقول أو عقار أو مجموع من المال يقوم في شأنه نزاع أو يكون الحق فيه غير ثابت ، فيتكفل هذا الشخص بحفظه وبادارته وبرده مع غلته المقبوضة إلى من يثبت له الحق فيه.

المادة ٦٩٦

يجوز للقضاء ان يأمر بالحراسة :

١ ـــ في الاحوال المشار اليها في المادة السابقة اذا لم يتفق ذوو الشأن على الحراسة .

٢ ـــ اذا كان صاحب المصلحة في منقول او عقار قد تجمع لديه من الاسباب المعقولة مايخشى معه خطراً عاجلا من بقاء المال تحت يد حائزه .

٣ ـــ في الاحوال الاخرى المنصوص عليها في القانون .

المادة ٦٩٧

تجوز الحراسة القضائية على الاموال الموقوفة في الاحوال الآتية :

١ ـــ إذا قام نزاع بين المتولين على وقف أو كانت هناك دعوى مرفوعة بعزل المتولي ، وكل هذا إذا تبين ان الحراسة اجراء لابد منه للمحافظة على ماقد يكون لذوي الشأن من حقوق . وتنتهي الحراسة في هذه الاحوال اذا عين متول على الوقف سواء أكان بصفة موقتة ام كان بصفة نهائية .

٢ ـــ إذا كان الوقف مديناً .

٣ — إذا كان أحد المستحقين مديناً معسراً ، وتبين أن الحراسة ضرورية لصيانة حقوق الدائنين فتقرر على حصته وحدها إن أمكن فرزها والا فعلى الوقف كله .

المادة ٦٩٨

يكون تعيين الحارس سواء أكانت الحراسة اتفاقية أم قضائية باتفاق ذوي الشان جميعاً ، فاذا لم يتفقوا تولى القاضي تعيينه .

المادة ٦٩٩

يحدد الاتفاق او الحكم القاضي بالحراسة ما على الحارس من التزامات وماله من حقوق وسلطة ، والا فتطبق أحكام الوديعة وأحكام الوكالة بالقدر الذي لا تتعارض فيه مع الاحكام الآتية :

المادة ٧٠٠

١ — يلتزم الحارس بالمحافظة على الاموال المعهودة اليه حراستها وبادارة هذه الاموال . ويجب ان يبذل في كل ذلك عناية الرجل المعتاد .

٢ — ولا يجوز له بطريق مباشر او غير مباشر ان يحل محله في أداء مهمته كلها او بعضها احد ذوي الشأن دون رضاء الآخرين .

المادة ٧٠١

لا يجوز للحارس في غير اعمال الادارة ان يتصرف إلا برضاء ذوي الشأن جميعاً او بترخيص من القضاء .

المادة ٧٠٢

للحارس ان يتقاضى اجراً ما لم يكن قد تنازل عنه .

المادة ٧٠٣

١ — يلتزم الحارس باتخاذ دفاتر حساب منظمة ويجوز للقاضي الزامه باتخاذ

دفاتر موقع عليها من المحكمة .

٢ — ويلتزم ان يقدم لذوي الشأن كل سنة على الاكثر حسابا بما تسلمه وبما أنفقه، معززاً بما يثبت ذلك من مستندات ، وإذا كان الحارس قد عينته المحكمة وجب عليه فوق ذلك أن يودع صورة من هذا الحساب قلم كتابها .

المادة ٧٠٤

١ — تنتهي الحراسة باتفاق ذوي الشأن جميعاً او بحكم القضاء .

٢ — وعلى الحارس حينئذ ان يبادر إلى رد الشيء المعهود اليه حراسته إلى من يختاره ذوو الشأن او من يعينه القاضي .

الباب الرابع

عقود الغرر

الفصل الأول

المقامرة والرهان

المادة ٧٠٥

١ — يكون باطلا كل اتفاق خاص بمقامرة أو رهان .

٢ — ولمن خسر في مقامرة او رهان ان يسترد ما دفعه خلال ثلاث سنوات من الوقت الذي أدى فيه ما خسره ولو كان هناك اتفاق يقضي بغير ذلك . وله ان يثبت ما أداه بجميع الطرق .

المادة ٧٠٦

١ — يستثنى من أحكام المادة السابقة الرهان الذي يعقده فيما بينهم المتبارون شخصياً في الالعاب الرياضية . ولكن للقاضي ان يخفض قيمة هذا الرهان إذا كان مبالغاً فيه .

٢ — ويستثنى ايضاً ما رخص فيه قانونا من اوراق النصيب .

الفصل الثاني

المرتب مدى الحياة

المادة ٧٠٧

١ — يجوز للشخص ان يلتزم بأن يؤدي الى شخص آخر مرتبا دوريا مدى الحياة بعوض او بغير عوض .

٢ — ويكون هذا الالتزام بعقد أو بوصية .

المادة ٧٠٨

١ — يجوز ان يكون المرتب مقرراً مدى حياة الملتزم له او مدى حياة الملتزم او مدى حياة شخص آخر .

٢ — ويعتبر المرتب مقرراً مدى حياة الملتزم له إذا لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

المادة ٧٠٩

العقد الذي يقرر المرتب لايكون صحيحاً إلا إذا كان مكتوبا ، وهذا دون اخلال بما يتطلبه القانون من شكل خاس لعقود التبرع .

المادة ٧١٠

لايصح أن يشترط عدم جواز الحجز على المرتب إلا إذا كان قد قرر على سبيل التبرع.

المادة ٧١١

١ — لا يكون للمستحق حق في المرتب إلا عن الايام التي عاشها من قرر المرتب مدى حياته .

٢ — على انه إذا اشترط الدفع مقدما كان للمستحق حق في القسط الذي حل.

المادة ٧١٢

إذا لم يقم المدين بالتزامه كان للمستحق ان يطلب تنفيذ العقد ، فان كان العقد بعوض جاز له ايضاً أن يطلب فسخه مع التعويض ان كان له محل .

الفصل الثالث

عقد التامين

١ – احكام عامة

المادة ٧١٣

التامين عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه ان يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغاً من المال أو ايراداً مرتبا او اي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث او تحقق الخطر المبين بالعقد ، وذلك لقاء قسط او أي دفعة مالية اخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن.

المادة ٧١٤

الاحكام المتعلقة بعقد التأمين التي لم يرد ذكرها في هذا القانون تنظمها القوانين الخاصة.

المادة ٧١٥

يكون محلا للتأمين كل مصلحة اقتصادية مشروعة تعود على الشخص من عدم وقوع خطر معين.

المادة ٧١٦

يقع باطلا ما يرد في وثيقة التأمين من الشروط الآتية :

١ –– الشرط الذي يقضي بسقوط الحق بالتأمين بسبب مخالفة القوانين والانظمة ، الا اذا انطوت هذه المخالفة على جناية او جنحة قصدية .

٢ — الشرط الذي يقضي بسقوط حق المؤمن له بسبب تأخره في اعلان الحادث المؤمن منه الى السلطات او في تقديم المستندات اذا تبين من الظروف ان التأخر كان لعذر مقبول .

٣ — كل شرط مطبوع لم يبرز بشكل ظاهر وكان متعلقاً بحالة من الاحوال التي تؤدي الى البطلان او السقوط .

٤ — شرط التحكيم اذا ورد في الوثيقة بين شروطها العامة المطبوعة لا في صورة اتفاق خاص منفصل عن الشروط العامة .

٥ — كل شرط تعسفي آخر يتبين انه لم يكن لمخالفته اثر في وقوع الحادث المؤمن منه .

المادة ٧١٧

لايلتزم المؤمن في تعويض المؤمن له الا عن الضرر الناتج من وقوع الخطر المؤمن منه بشرط ألا يجاوز ذلك قيمة التأمين .

المادة ٧١٨

١ — تسقط بالتقادم الدعاوى الناشئة عن عقد التأمين بانقضاء ثلاث سنوات من وقت حدوث الواقعة التي تولدت عنها هذه الدعاوى .

٢ — ومع ذلك لا تسري هذه المدة :

آ — في حالة اخفاء بيانات متعلقة بالخطر المؤمن منه ، او تقديم بيانات غير صحيحة او غير دقيقة عن هذا الخطر الا من اليوم الذي علم فيه المؤمن بذلك .

ب — في حالة وقوع الحادث المؤمن منه الا من اليوم الذي علم فيه ذوو الشان بوقوعه .

المادة ٧١٩

يقع باطلا كل اتفاق يخالف احكام النصوص الواردة في هذا الفصل، الا أن يكون ذلك لمصلحة المؤمن له او لمصلحة المستفيد .

٢ — بعض انواع التأمين

التأمين على الحياة

المادة ٧٢٠

المبالغ التي يلتزم المؤمن في التأمين على الحياة بدفعها الى المؤمن له أو الى المستفيد عند وقوع الحادث المؤمن منه او حلول الأجل المنصوص عليه في وثيقة التأمين ، تصبح مستحقة من وقت وقوع الحادث او وقت حلول الاجل دون حاجة الى اثبات ضرر اصاب المؤمن له او اصاب المستفيد .

المادة ٧٢١

١ — يقع باطلا التأمين على حياة الغير ما لم يوافق الغير عليه كتابة قبل ابرام العقد . فاذا كان هذا الغير لا تتوافر فيه الاهلية ، فلا يكون العقد صحيحاً الا بموافقة من يمثله قانوناً .

٢ — وتكون هذه الموافقة لازمة لصحة حوالة الحق في الاستفادة من التأمين أو لصحة رهن هذا الحق .

المادة ٧٢٢

١ — تبرأ ذمة المؤمن من التزامه بدفع مبلغ التأمين اذا انتحر الشخص المؤمن على حياته . ومع ذلك يلتزم المؤمن ان يدفع لمن يؤول اليهم الحق مبلغا يساوي قيمة احتياطي التأمين .

٢ — فاذا كان سبب الانتحار مرضا أفقد المريض ارادته ، بقي التزام المؤمن قائماً بأكمله . وعلى المؤمن ان يثبت ان المؤمن على حياته مات منتحراً . وعلى المستفيد ان يثبت ان المؤمن على حياته كان وقت انتحاره فاقد الارادة .

٣ ـ واذا اشتملت وثيقة التأمين على شرط يلزم المؤمن بدفع مبلغ التأمين ولو كان انتحار الشخص عن اختيار وادراك ، فلا يكون هذا الشرط نافذاً الا اذا وقع الانتحار بعد سنتين من تاريخ العقد .

المادة ٧٢٣

١ ـ اذا كان التأمين على حياة شخص غير المؤمن له ، برئت ذمة المؤمن من التزاماته متى تسبب المؤمن له عمداً في وفاة ذلك الشخص ، او وقعت الوفاة بناء على تحريض منه .

٢ ـ واذا كان التأمين على الحياة لصالح شخص غير المؤمن له ، فلا يستفيد هذا الشخص من التأمين اذا تسبب عمداً في وفاة الشخص المؤمن على حياته ، او وقعت الوفاة بناء على تحريض منه . فاذا كان ما وقع من هذا الشخص مجرد شروع في احداث الوفاة ، كان للمؤمن له الحق في أن يستبدل بالمستفيد شخصاً آخر ولو كان المستفيد قد قبل ما اشترط لمصلحته من التأمين .

المادة ٧٢٤

١ ـ يجوز في التأمين على الحياة الاتفاق على ان يدفع مبلغ التأمين ، اما الى اشخاص معينين ، واما الى اشخاص يعينهم المؤمن له فيما بعد .

٢ ـ ويعتبر التأمين معقوداً لمصلحة مستفيدين معينين اذا ذكر المؤمن له في الوثيقة ان التأمين معقود لمصلحة زوجه او اولاده او فروعه من ولد منهم ومن لم يولد ، او لورثته دون ذكر اسمائهم . فاذا كان التأمين لصالح الورثة دون ذكر اسمائهم كان لهؤلاء الحق في مبلغ التأمين كل بنسبة نصيبه في الميراث . ويثبت لهم هذا الحق ولو تنازلوا عن الارث .

٣ ـ ويقصد بالزوج الشخص الذي تثبت له هذه الصفة وقت وفاة المؤمن له ، ويقصد بالاولاد الفروع الذين يثبت لهم في ذلك الوقت حق الارث .

المادة ٧٢٥

يجوز للمؤمن له الذي التزم بدفع اقساط دورية ، ان يخلل في اي وقت من العقد باخطار كتابي يرسله الى المؤمن قبل انتهاء الفترة الجارية ،وفي هذه الحالة تبرأ ذمته من الاقساط اللاحقة .

المادة ٧٢٦

١ — في العقود المبرمة مدى الحياة دون اشتراط بقاء المؤمن على حياته حياً مدة معينة، وفي جميع العقود المشترط فيها دفع مبلغ التأمين بعد عدد معين من السنين، يجوز للمؤمن له متى كان قد دفع ثلاثة أقساط سنوية على الاقل ان يستبدل بالوثيقة الاصلية وثيقة مدفوعة في مقابل تخفيض في قيمة مبلغ التأمين ولو اتفق على غير ذلك. كل هذا بشرط ان يكون الحادث المؤمن منه محقق الوقوع .

٢ — ولا يكون قابلا للتخفيض التأمين على الحياة اذا كان مؤقتاً .

المادة ٧٢٧

اذا خفض التأمين فلا يجوز ان ينزل عن الحدود الآتية :

آ — في العقود المبرمة مدى الحياة لا يجوز ان يقل مبلغ التأمين المخفض عن القيمة التي كان يستحقها المؤمن له لو كان قد دفع ما يعادل احتياطي التأمين في تاريخ التخفيض مخصوما منه ١ ./ من مبلغ التأمين الاصلي ، باعتبار ان هذا المبلغ هو مقابل التأمين الذي يجب دفعه مرة واحدة في تأمين من ذات النوع وطبقا لتعرفة التأمين التي كانت مرعية في عقد التأمين الاصلي .

ب — في العقود المتفق فيها على دفع مبلغ التأمين بعد عدد معين من السنين ، لا يجوز ان يقل مبلغ التأمين المخفض عن جزء من مبلغ التأمين الاصلي بنسبة ما دفع من أقساط .

المادة ٧٢٨

١ — يجوز ايضاً للمؤمن له ، متى كان قد دفع ثلاثة اقساط سنوية على الاقل ، ان يصفي التأمين بشرط ان يكون الحادث المؤمن منه محقق الوقوع .

٢ — ولا يكون قابلاً للتصفية ، التأمين على الحياة اذا كان مؤقتاً .

المادة ٧٢٩

تعتبر شروط التخفيض والتصفية جزءاً من الشروط العامة للتأمين ويجب ان تذكر في وثيقة التأمين .

المادة ٧٣٠

١ — لايترتب على البيانات الخاطئة ولا على الغلط في سن الشخص الذي عقد التأمين على حياته بطلان التأمين ، الا اذا كانت السن الحقيقية للمؤمن عليه تجاوز الحد المعين الذي نصت عليه تعريفة التأمين .

٢ — وفي غير ذلك من الاحوال ، إذا ترتب على البيانات الخاطئة او الغلط ، ان القسط المتفق عليه أقل من القسط الذي كان يجب أداؤه ، وجب تخفيض مبلغ التأمين بما يتعادل مع النسبة بين القسط المتفق عليه والقسط الواجب أداؤه على اساس السن الحقيقية .

٣ — أما اذا كان القسط المتفق على دفعه اكبر مما كان يجب دفعه على اساس السن الحقيقية للمؤمن على حياته ، وجب على المؤمن أن يرد دون فوائد ، الزيادة التي حصل عليها ، وان يخفض الاقساط التالية إلى الحد الذي يتناسب مع السن الحقيقية للمؤمن عليه .

المادة ٧٣١

في التأمين على الحياة لايكون للمؤمن الذي دفع مبلغ التأمين حق في الحلول محل المؤمن له او المستفيد في حقوقه قبل من تسبب في الحادث المؤمن منه او قبل المسؤول عن هذا الحادث .

التامين من الحريق

المادة ٧٣٢

١ — في التأمين من الحريق يكون المؤمن مسؤولا عن كافة الاضرار الناشئة عن حريق ، او عن بداية حريق ، يمكن ان تصبح حريقاً كاملا، او عن خطر حريق يمكن ان يتحقق .

٢ — ولا يقتصر التزامه على الاضرار الناشئة مباشرة عن الحريق ، بل يتناول أيضاً الاضرار التي تكون نتيجة حتمية لذلك، وبالاخص ما يلحق الاشياء المؤمن عليها من ضرر بسبب اتخاذ وسائل الانقاذ او لمنع امتداد الحريق .

٣ — ويكون مسؤولا عن ضياع الاشياء المؤمن عليها او اختفائها اثناء الحريق ما لم يثبت ان ذلك كان نتيجة سرقة ، كل هذا ولو اتفق على غيره .

المادة ٧٣٣

يضمن المؤمن تعويض الاضرار الناجمة عن الحريق ولو نشأ هذا الحريق عن عيب في الشيء المؤمن عليه .

المادة ٧٣٤

١ — يكون المؤمن مسؤولا عن الاضرار الناشئة عن خطأ المؤمن له غير المتعمد، وكذلك يكون مسؤولا عن الاضرار الناجمة من حادث مفاجيء او قوة قاهرة.

٢ — أما الخسائر والاضرار التي يحدثها المؤمن له عمداً او غشاً ، فلا يكون المؤمن مسؤولا عنها ولو اتفق على غير ذلك .

المادة ٧٣٥

يسأل المؤمن عن الاضرار التي تسبب فيها الاشخاص الذين يكون المؤمن له مسؤولا عنهم مهما يكن نوع خطئهم ومداه .

المادة ٧٣٦

١ — إذا كان الشيء المؤمن عليه مثقلا برهن او تأمين او غير ذلك من التأمينات العينية، انتقلت هذه الحقوق إلى التعويض المستحق للمدين بمقتضى عقد التأمين.

٢ — فاذا شهرت هذه الحقوق او أبلغت إلى المؤمن ولو بكتاب مضمون، فلا يجوز له ان يدفع ما في ذمته للمؤمن له إلا برضاء الدائنين.

٣ — فاذا حجز على الشيء المؤمن عليه او وضع هذا الشيء تحت الحراسة، فلا يجوز للمؤمن اذا ابلغ ذلك على الوجه المبين في الفقرة السابقة ان يدفع للمؤمن له شيئاً مما في ذمته.

المادة ٧٣٧

يحل المؤمن قانونا بما دفعه من تعويض عن الحريق في الدعاوى التي تكون للمؤمن له قبل من تسبب بفعله في الضرر الذي نجمت عنه مسؤولية المؤمن، مالم يكن من احدث الضرر قريبا او صهراً للمؤمن له ممن يكونون معه في معيشة واحدة، او شخصاً يكون المؤمن له مسؤولا عن افعاله.

الباب الخامس

الكفالة

الفصل الأول

اركان الكفالة

المادة ٧٣٨

الكفالة عقد بمقتضاه يكفل شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الالتزام اذا لم يف به المدين نفسه .

المادة ٧٣٩

لا تثبت الكفالة الا بالكتابة، ولو كان من الجائز اثبات الالتزام الاصلي بالشهادة .

المادة ٧٤٠

اذا التزم المدين بتقديم كفيل ، وجب ان يقدم شخصاً موسراً ومقيما في سورية ، وله ان يقدم عوضا عن الكفيل ، تأمينا عينيا كافيا .

المادة ٧٤١

تجوز كفالة المدين بغير علمه ، وتجوز ايضاً رغم معارضته .

المادة ٧٤٢

لا تكون الكفالة صحيحة الا اذا كان الالتزام المكفول صحيحاً .

المادة ٧٤٣

من كفل التزام ناقص الاهلية وكانت الكفالة بسبب نقص الاهلية، كان ملزما بتنفيذ الالتزام اذا لم ينفذه المدين المكفول .

المادة ٧٤٤

١ — تجوز الكفالة في الدين المستقبل اذا حدد مقدما المبلغ المكفول ، كما تجوز الكفالة في الدين المعلق على شرط .

٢ — على أنه إذا كان الكفيل في الدين المستقبل لم يعين مدة للكفالة ، كان له في أي وقت ان يرجع فيها مادام الدين المكفول لم ينشأ .

المادة ٧٤٥

١ — كفالة الدين التجاري تعتبر عملاً مدنياً ولو كان الكفيل تاجراً .

٢ — على ان الكفالة الناشئة عن ضمان الاسناد التجارية ضمانا احتياطياً او عن تظهير هذه الاسناد تعتبر دائماً عملاً تجارياً .

المادة ٧٤٦

١ — لا تجوز الكفالة في مبلغ اكبر مما هو مستحق على المدين ، ولا بشرط اشد من شروط الدين المكفول .

٢ — ولكن تجوز الكفالة في مبلغ اقل وبشروط أخف .

المادة ٧٤٧

إذا لم يكن هناك اتفاق خاص ، فان الكفالة تشمل ملحقات الدين ، ومصروفات المطالبة الاولى، وما يستجد من المصروفات بعد اخطار الكفيل .

الفصل الثاني

آثار الكفالة

١ – العلاقة ما بين الكفيل والدائن

المادة ٧٤٨

١ – يبرأ الكفيل بمجرد براءة المدين ، وله ان يتمسك بجميع الاوجه التي يحتج بها المدين .

٢ – على انه اذا كان الوجه الذي يحتج به المدين هو نقص اهليته ، وكان الكفيل عالماً بذلك وقت التعاقد ، فليس له ان يحتج بهذا الوجه .

المادة ٧٤٩

اذا قبل الدائن ان يستوفي في مقابل الدين شيئاً آخر ، برئت ذمة الكفيل ولو استحق هذا الشيء .

المادة ٧٥٠

١ – تبرأ ذمة الكفيل بقدر ما أضاعه الدائن بخطئه من الضمانات .

٢ – ويقصد بالضمانات في هذه المادة كل تامين يخصص لضمان الدين ولو تقرر بعد الكفالة ، وكل تأمين مقرر بحكم القانون .

المادة ٧٥١

١ – لاتبرأ ذمة الكفيل لمجرد ان الدائن تأخر في اتخاذ الاجراءآت او لمجرد انه لم يتخذها .

٢ — على ان ذمة الكفيل تبرأ اذا لم يقم الدائن باتخاذ الاجراءات ضد المدين خلال ستة اشهر من انذار الكفيل للدائن ، ما لم يقدم المدين للكفيل ضماناً كافيا .

المادة ٧٥٢

اذا أفلس المدين وجب على الدائن ان يتقدم في التفليسة بالدين ، والا سقط حقه في الرجوع على الكفيل بقدرما اصاب هذا الاخير من ضرر بسبب اهمال الدائن .

المادة ٧٥٣

١ — يلتزم الدائن بأن يسلم الكفيل وقت وفائه الدين المستندات اللازمة لاستعمال حقه في الرجوع .

٢ — فاذا كان الدين مضموناً بمنقول مرهون او محبوس ، وجب على الدائن ان يتخلى عنه للكفيل .

٣ — اما اذا كان الدين مضمونا بتأمين عقاري فان الدائن يلتزم ان يقوم بالاجراءات اللازمة لنقل هذا التأمين ويتحمل الكفيل مصروفات النقل على ان يرجع بها على المدين .

المادة ٧٥٤

١ — لايجوز للدائن ان يرجع على الكفيل وحده الا بعد رجوعه على المدين.

٢ — ولايجوز له أن ينفذ على اموال الكفيل الا بعد تجريده المدين من امواله، ويجب على الكفيل في هذه الحالة ان يتمسك بهذا الحق .

المادة ٧٥٥

١ — اذا طلب الكفيل التجريد ، وجب عليه ان يقوم على نفقته بارشاد الدائن الى اموال للمدين تفي بالدين كله .

٢ — ولا عبرة بالاموال التي يدل عليها الكفيل ، اذا كانت هذه الاموال تقع خارج الاراضي السورية ، او كانت اموالا متنازعا فيها.

المادة ٧٥٦

في كل الاحوال التي يدل فيها الكفيل ، على اموال المدين ، يكون الدائن مسؤولا قبل الكفيل عن اعسار المدين الذي يترتب على عدم اتخاذه الاجراءآت اللازمة في الوقت المناسب .

المادة ٧٥٧

اذا كان هناك تأمين عيني خصص قانونا أو اتفاقا لضمان الدين وقدمت كفالة بعد هذا التأمين أو معه ولم يكن الكفيل متضامنا مع المدين ، فلايجوز التنفيذعلى اموال الكفيل الا بعد التنفيذ على الاموال التي خصصت لهذا التأمين.

المادة ٧٥٨

١ ـــ اذا تعدد الكفلاء لدين واحد وبعقد واحد وكانوا غير متضامنين فيما بينهم ، قسم الدين عليهم ، ولايجوز للدائن ان يطالب كل كفيل الا بقدر نصيبه في الكفالة .

٢ ـــ أما اذا كان الكفلاء قد التزموا بعقود متوالية ، فان كل واحد منهم يكون مسؤولا عن الدين كله ، الا اذا كان قد احتفظ لنفسه بحق التقسيم .

المادة ٧٥٩

لايجوز للكفيل المتضامن مع المدين ان يطلب التجريد .

المادة ٧٦٠

يجوز للكفيل المتضامن ان يتمسك بما يتمسك به الكفيل غير المتضامن من دفوع متعلقة بالدين .

المادة ٧٦١

في الكفالة القضائية او القانونية يكون الكفلاء دائما متضامنين .

المادة ٧٦٢

اذا كان الكفلاء متضامنين فيما بينهم ووفى احدهم الدين عند حلوله ، كان له أن يرجع على كل من الباقين بحصته في الدين وبنصيبه في حصة المعسر منهم .

المادة ٧٦٣

تجوز كفالة الكفيل ، وفي هذه الحالة لا يجوز للدائن أن يرجع على كفيل الكفيل قبل رجوعه على الكفيل الا اذا كان كفيل الكفيل متضامناً مع الكفيل .

٢ – العلاقة ما بين الكفيل والمدين

المادة ٧٦٤

١ — يجب على الكفيل أن يخطر المدين قبل أن يقوم بوفاء الدين والا سقط حقه في الرجوع على المدين اذا كان هذا قد وفى الدين أو كانت عنده وقت الاستحقاق اسباب تقضي ببطـلان الدين أو بانقضائه .

٢ — فاذا لم يعارض المدين في الوفاء ، بقي للكفيل حقه في الرجوع عليه ولو كان المدين قد دفع الدين أو كانت لديه اسباب تقضي ببطلانه أو بانقضائه .

المادة ٧٦٥

إذا وفى الكفيل الدين ، كان له أن يحل محل الدائن في جميع ما له من حقوق قبل المدين . ولكن اذا لم يوف الا بعض الدين ، فلا يرجع بما وفاه الا بعد ان يستوفي الدائن كل حقه من المدين .

المادة ٧٦٦

١ — للكفيل الذي وفى الدين أن يرجع على المدين سواء كانت الكفالة قد عقدت بعلمه أو بغير علمه .

٢ — ويرجع باصل الدين وبالفوائد والمصروفات، على انه في المصروفات لا يرجع الا بالذي دفعه من وقت اخباره المدين الاصلي بالاجراءآت التي اتخذت ضده.

٣ — ويكون للكفيل الحق في الفوائد القانونية عن كل ما قام بدفعه ابتداء من يوم الدفع .

المادة ٧٦٧

اذا تعدد المدينون في دين واحد وكانوا متضامنين ، فللكفيل الذي ضمنهم جميعاً أن يرجع على أي منهم بجميع ما وفاه من الدين .

القسم الثاني

الحقوق العينية

الكتاب الثالث

الحقوق العينية الاصلية

الباب الأول

حق الملكية

الفصل الأول

حق الملكية بوجه عام

١ – نطاقه ووسائل حمايته

المادة ٧٦٨

لمالك الشيء وحده، في حدود القانون، حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه.

المادة ٧٦٩

١ – مالك الشيء يملك كل ما يعد من عناصره الجوهرية بحيث لا يمكن فصله عنه دون ان يهلك او يتلف أو يتغير.

٢ — وملكية الارض تشمل مافوقها وما تحتها الى الحد المفيد في التمتع بها ، علواً او عمقاً .

٣ — ويجوز بمقتضى القانون او الاتفاق ان تكون ملكية سطح الارض منفصلة عن ملكية ما فوقها او ما تحتها .

المادة ٧٧٠

لمالك الشيء الحق في كل ثماره ومنتجاته وملحقاته ما لم يوجد نص او اتفاق يخالف ذلك .

المادة ٧٧١

لا يجوز ان يحرم احد ملكه الا في الاحوال التي يقررها القانون ، وبالطريقة التي رسمها ويكون ذلك في مقابل تعويض عادل .

المادة ٧٧٢

تسري النصوص المتعلقة بحق الملكية على حق التصرف في الاراضي الاميرية ما لم ينص القانون على خلاف ذلك .

٢ — القيود التي ترد على حق الملكية

المادة ٧٧٣

على المالك ان يراعي في استعمال حقه ما تقضي به القوانين والمراسيم والقرارات المتعلقة بالمصلحة العامة او بالمصلحة الخاصة . وعليه ايضاً مراعاة الاحكام الآتية :

المادة ٧٧٤

١ — ليس للمتصرف في عقار اميري ان ينشيء عليه وقفاً .

٢ — كل وقف ينشأ على عقار اميري يعد باطلا .

المادة ٧٧٥

يسقط حق التصرف في العقارات الاميرية بعدم حراثة الارض او بعدم استعمالها مدة خمس سنوات .

المادة ٧٧٦

١ — على المالك ألا يغلو في استعمال حقه الى حد يضر بملك الجار .

٢ — وليس للجار ان يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة التي لا يمكن تجنبها، وانما له ان يطلب ازالة هذه المضار اذا تجاوزت الحد المألوف، على ان يراعى في ذلك العرف ، وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة الى الآخر ، والغرض الذي خصصت له ، ولا يحول الترخيص الصادر من الجهات المختصة دون استعمال هذا الحق .

المادة ٧٧٧

المصانع والآبار والآلات البخارية وجميع المحال المضرة بالجيران يجب ان تنشأ على المسافات المبينة في القوانين والانظمة والقرارات الادارية وبالشروط التي تفرضها.

المادة ٧٧٨

١ — اذا تضمن العقد او الوصية شرطاً يقضي بمنع التصرف في مال فلا يصح هذا الشرط ما لم يكن مبنياً على باعث مشروع، ومقصوراً على مدة معقولة .

٢ — ويكون الباعث مشروعا متى كان المراد بالمنع من التصرف حماية مصلحة مشروعة للمتصرف او للمتصرف اليه او الغير .

٣ — والمدة المعقولة يجوز ان تستغرق مدى حياة المتصرف او المتصرف اليه او الغير.

المادة ٧٧٩

اذا كان شرط المنع من التصرف الوارد في العقد او الوصية صحيحا طبقاً لاحكام المادة السابقة، فكل تصرف مخالف له يقع باطلا .

٣ — الملكية الشائعة

احكام الشيوع

المادة ٧٨٠

اذا ملك اثنان او اكثر شيئاً غير مفرزة حصة كل منهم فيه ، فهم شركاء على الشيوع . وتحسب الحصص متساوية اذا لم يقم دليل على غير ذلك .

المادة ٧٨١

١ — كل شريك في الشيوع يملك حصته ملكا تاما ، وله ان يتصرف فيهاوان يستولي على ثمارهاوان يستعملها بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء.

٢ — واذا كان التصرف منصباً على جزء مفرز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند القسمة في نصيب المتصرف ، انتقل حق المتصرف اليه من وقت التصرف الى الجزء الذي آل الى المتصرف بطريق القسمة . وللمتصرف اليه ، اذا كان يجهل ان المتصرف لا يملك العين المتصرف فيها مفرزة ، الحق في إبطال التصرف .

المادة ٧٨٢

تكون ادارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين مالم يوجد اتفاق يخالف ذلك.

المادة ٧٨٣

١ — ما يستقر عليه رأي اغلبية الشركاء في اعمال الادارة المعتادة يكون ملزما للجميع ، وتحسب الاغلبية على اساس قيمة الانصباء . فان لم تكن ثمة أغلبية فللمحكمة بناء على طلب احد الشركاء ، ان تتخذ من التدابير ماتقتضيه الضرورة، ولها ان تعين عند الحاجة من يدير المال الشائع .

٢ — وللاغلبية ايضاً ان تختار مديراً ، كما ان لها ان تضع للادارة ولحسن

الانتفاع بالمال الشائع نظاماً يسري حتى على خلفاء الشركاء جميعاً سواء أكان الخلف عاماً أم كان خاصاً.

٣ — واذا تولى احد الشركاء الادارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم.

المادة ٧٨٤

١ — للشركاء الذين يملكون على الاقل ثلاثة ارباع المال الشائع، ان يقرروا في سبيل تحسين الانتفاع بهذا المال من التغييرات الاساسية والتعديل في الغرض الذي أعد له ما يخرج عن حدود الادارة المعتادة ، على ان يبلغوا قراراتهم الى باقي الشركاء بكتاب مضمون او بطريقة رسمية اخرى. ولمن خالف من هؤلاء حق الرجوع الى المحكمة خلال شهرين من تاريخ التبليغ .

٢ — وللمحكمة عند الرجوع اليها اذا وافقت على قرار تلك الاغلبية ، ان تقرر مع هذا ما تراه مناسباً من التدابير ، ولها بوجه خاص ان تقرر اعطاء المخالف من الشركاء كفالة تضمن الوفاء بما قد يستحق من التعويضات .

المادة ٧٨٥

لكل شريك في الشيوع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء، ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركات .

المادة ٧٨٦

نفقات ادارة المال الشائع وحفظه والضرائب المفروضة عليه وسائر التكاليف الناتجة عن الشيوع أو المقررة على المال ، يتحملها جميع الشركاء ، كل بقدر حصته، مالم يوجد نص يقضي بغير ذلك .

المادة ٧٨٧

للشركاء الذين يملكون على الاقل ثلاثة أرباع المال الشائع ، ان يقرروا التصرف فيه اذا استندوا في ذلك إلى اسباب قوية ، على ان يبلغوا قراراتهم الى باقي

الشركاء كما ورد في المادة ٧٨٤ . ولمن خالف من هؤلاء حق الرجوع الى المحكمة خلال شهرين من تاريخ التبليغ . وللمحكمة عندما تكون قسمة المال الشائع ضارة بمصالح الشركاء ، أن تقدر تبعاً للظروف ما إذا كان التصرف واجباً .

انقضاء الشيوع بالقسمة

المادة ٧٨٨

لكل شريك ان يطالب بقسمة المال الشائع ما لم يكن مجبراً على البقاء في الشيوع بمقتضى نص او اتفاق، ولا يجوز بمقتضى الاتفاق ان تمنع القسمة الى أجل يجاوز خمس سنين ، فاذا كان الاجل لا يجاوز هذه المدة نفذ الاتفاق في حق الشريك وفي حق من يخلفه .

المادة ٧٨٩

للشركاء إذا انعقد إجماعهم ، ان يقتسموا المال الشائع بالطريقة التي يرونها . فاذا كان بينهم من هو ناقص الاهلية وجبت مراعاة الاجراءات التي يفرضها القانون .

المادة ٧٩٠

١ — اذا اختلف الشركاء في اقتسام المال الشائع ، فعلى من يريد الخروج من الشيوع ان يقيم الدعوى بذلك امام قاضي الصلح .

٢ — وتندب المحكمة ان رأت وجهاً لذلك، خبيراً أو اكثر لتقويم المال الشائع وقسمته حصصاً ان كان المال يقبل القسمة عيناً دون ان يلحقه نقص كبير في قيمته .

المادة ٧٩١

١ — يكوّن الخبير الحصص على اساس أصغر نصيب حتى لو كانت القسمة جزئية، فان تعذرت القسمة على هذا الاساس جاز للخبير ان يجنب لكل شريك حصته .

٢ — وإذا تعذر ان يختص أحد الشركاء بكامل نصيبه عينا ،عوض بمعدل عما نقص من نصيبه .

المادة ٧٩٢

١ — يفصل قاضي الصلح في المنازعات التي تتعلق بتكوين الحصص وفي كل المنازعات الاخرى التي تدخل في اختصاصه .

٢ — فاذا قامت منازعات لا تدخل في اختصاص ذلك القاضي ، كان عليه ان يحيل الخصوم الى المحكمة ذات الاختصاص ، وتقف دعوى القسمة إلى أن يفصل نهائياً في تلك المنازعات .

المادة ٧٩٣

١ — متى انتهى الفصل في المنازعات وكانت الحصص قد عينت بطريق التجنيب ، أصدر قاضي الصلح حكما باعطاء كل شريك النصيب المفرز الذي آل اليه .

٢ — فان كانت الحصص لم تعين بطريق التجنيب، تجري القسمة بطريق الاقتراع، وتثبت المحكمة ذلك في محضرها وتصدر حكما باعطاء كل شريك نصيبه المفرز .

المادة ٧٩٤

إذا كان بين الشركاء غائب او كان بينهم من لم تتوافر فيه الاهلية ، وجب على قاضي الصلح ان يطلب من المحكمة ذات الاختصاص تعيين من يمثلها في دعوى القسمة وذلك وفقاً لما يقرره القانون .

المادة ٧٩٥

إذا لم تمكن القسمة عيناً ، او كان من شأنها احداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته ، يقرر القاضي بيع المال بالمزاد العلني بالطريق المبينة في قانون التنفيذ ، وتقتصر المزايدة على الشركاء اذا طلبوا هذا بالاجماع .

المادة ٧٩٦

١ — لدائني كل شريك أن يعارضوا في القسمة عيناً او في بيع المال بالمزاد العلني بغير تدخلهم وتكون المعارضة في حالة القسمة القضائية بتدخل الدائنين

في المحكمة او أمام دائرة التنفيذ ، وفي حالة القسمة الرضائية بانذار رسمي يبلغ الى جميع الشركاء. ويترتب على الشركاء ان يدعوا من عارض من الدائنين الى جميع الاجراءات والا كانت القسمة غير نافذة في حقهم . ويجب على كل حال ادخال الدائنين المسجلة حقوقهم في السجل العقاري قبل رفع دعوى القسمة .

٢ — اما اذا تمت القسمة ، فليس للدائنين الذين لم يتدخلوا فيها ان يطعنوا عليها الا في حالة الغش .

المادة ٧٩٧

يعتبر المتقاسم مالكاً للحصة التي آلت اليه منذ ان تملك في الشيوع وانه لم يملك غيرها شيئاً في بقية الحصص .

المادة ٧٩٨

١ — يضمن المتقاسمون بعضهم لبعض ما قد يقع من تعرض أو استحقاق لسبب سابق على القسمة ، ويكون كل منهم ملزماً بنسبة حصته أن يعوض مستحق الضمان، على أن تكون العبرة في تقدير الشيء بقيمته وقت القسمة ، فاذا كان أحد المتقاسمين معسراً، وزع القدر الذي يلزمه على مستحق الضمان وجميع المتقاسمين غير المعسرين .

٢ — غير انه لا محل للضمان إذا كان هناك اتفاق صريح يقضي بالاعفاء منه في الحالة الخاصة التي نشأ عنها ، ويمتنع الضمان أيضاً إذا كان الاستحقاق راجعاً الى خطأ المتقاسم نفسه .

المادة ٧٩٩

١ — يجوز نقض القسمة الحاصلة بالتراضي إذا أثبت أحد المتقاسمين أنه قد لحقه منها غبن يزيد على الخمس، على ان تكون العبرة في التقدير بقيمة الشيء وقت القسمة.

٢ — ويجب ان ترفع الدعوى خلال السنة التالية للقسمة . وللمدعى عليه ان يقف سيرها ويمنع القسمة من جديد اذا أكمل للمدعي نقداً او عيناً ما نقص من حصته.

المادة ٨٠٠

١ — في قسمة المهايأة يتفق الشركاء على ان يختص كل منهم بمنفعة جزء مفرز يوازي حصته في المال الشائع، متنازلا لشركائه في مقابل ذلك عن الانتفاع بباقي الاجزاء ولا يصح هذا الاتفاق لمدة تزيد على خمس سنين. فاذا لم تشترط لها مدة أو انتهت المدة المتفق عليها ولم يحصل اتفاق جديد، كانت مدتها سنة واحدة تجدد إذا لم يبلغ الشريك شركاءه على الوجه المبين في المادة ٧٨٤ قبل انتهاء السنة الجارية بثلاثة أشهر انه لا يرغب في التجديد.

٢ — في المنقول وفي العقارات التي لم يجر تحديدها وتحريرها إذا دامت هذه القسمة خمس عشرة سنة انقلبت قسمة نهائية، مالم يتفق الشركاء على غير ذلك. واذا حاز الشريك على الشيوع جزءاً مفرزاً من المال الشائع مدة خمس عشرة سنة، افترض أن حيازته لهذا الجزء تستند الى قسمة مهايأة.

المادة ٨٠١

تكون قسمة المهايأة أيضاً بأن يتفق الشركاء على أن يتناوبوا الانتفاع بجميع المال المشترك، كل منهم لمدة تتناسب مع حصته.

المادة ٨٠٢

تخضع قسمة المهايأة من حيث جواز الاحتجاج بها على الغير ومن حيث أهلية المتقاسمين وحقوقهم والتزاماتهم وطرق الاثبات لاحكام عقد الايجار، ما دامت هذه الاحكام لا تتعارض مع طبيعة هذه القسمة.

المادة ٨٠٣

١ — للشركاء أن يتفقوا أثناء اجراءآت القسمة النهائية على أن يقسم المال الشائع مهايأة بينهم، وتظل هذه القسمة نافذة حتى تتم القسمة النهائية.

٢ — فاذا تعذر اتفاق الشركاء على قسمة المهايأة، جاز لقاضي الصلح اذا طلب

منه ذلك أحد الشركاء أن يحكم بها، بعد الاستعانة بخبير إذا اقتضى الامر ذلك .

المادة ٨٠٤

تبقى نافذة النصوص الواردة في القوانين الخاصة بشأن المهايأة في الاراضي الزراعية.

الشيوع الاجباري

المادة ٨٠٥

ليس للشركاء في مال شائع ان يطلبوا قسمته إذا تبين من الغرض الذي أعد له هذا المال انه يجب ان يبقى دائماً على الشيوع .

ملكية الاسرة

المادة ٨٠٦

لاعضاء الاسرة الواحدة الذين تجمعهم وحدة العمل او المصلحة ، ان يتفقوا كتابة على انشاء ملكية للاسرة . وتتكون هذه الملكية اما من تركة ورثوها واتفقوا على جعلها كلها او بعضها ملكاً للاسرة ، واما من أي مال آخر مملوك لهم اتفقوا على ادخاله في هذه الملكية .

المادة ٨٠٧

١ — يجوز الاتفاق على انشاء ملكية الاسرة لمدة لا تزيد على خمس عشرة سنة، على انه يجوز لكل شريك ان يطلب من المحكمة الاذن له في اخراج نصيبه من هذه الملكية قبل انقضاء الاجل المتفق عليه اذا وجد مبرر قوي لذلك .

٢ — واذا لم يكن للملكية المذكورة اجل معين، كان لكل شريك ان يخرج نصيبه منها بعد ستة أشهر من يوم أن يبلغ الشركاء على الوجه المبين في المادة ٧٨٤ رغبته في اخراج نصيبه .

المادة ٨٠٨

١ — ليس للشركاء أن يطلبوا القسمة مادامت ملكية الاسرة قائمة ، ولا يجوز لأي شريك ان يتصرف في نصيبه لأجنبي عن الاسرة الا بموافقة الشركاء جميعاً.

٢ — وإذا تملك اجنبي عن الاسرة حصة احد الشركاء برضاء هذا الشريك او جبراً عليه ، فلا يكون الاجنبي شريكا في ملكية الاسرة الا برضائه ورضاء باقي الشركاء .

المادة ٨٠٩

١ — للشركاء اصحاب القدر الاكبر من قيمة الحصص أن يعينوا من بينهم للادارة واحداً او اكثر، وللمدير أن يدخل على ملكية الاسرة من التغيير في الغرض الذى أعد له المال المشترك مايحسن به طرق الانتفاع بهذا المال، مالم يكن هناك اتفاق على غير ذلك.

٢ — ويجوز عزل المدير بالطريقة التي عين بها ولو اتفق على غير ذلك ، كما يجوز للمحكمة ان تعزله بناء على طلب اي شريك اذا وجد سبب قوي يبرر هذا العزل .

المادة ٨١٠

فيما عدا الاحكام السابقة تنطبق قواعد الملكية الشائعة وقواعد الوكالة على ملكية الاسرة .

ملكية الطبقات

المادة ٨١١

١ — إذا تعدد ملاك طبقات الدار أو شققها المختلفة ، فانهم يعدون شركاء في ملكية الارض وملكية اجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع، وبوجه خاص الاساسات والجدران الرئيسية والمداخل والافنية والاسطح والمصاعد والممرات والدهاليز وقواعد الارضيات وكل أنواع الانابيب الا ما كان منها داخل الطبقة أو الشقة ، كل هذا مالم يوجد في السجل العقاري مايخالفه .

٢ — وهذه الاجزاء المشتركة من الدار لا تقبل القسمة ، ويكون نصيب كل مالك فيها بنسبة قيمة الجزء الذي له في الدار ، وليس لمالك ان يتصرف في نصيبه هذا مستقلا عن الجزء الذي يملكه .

٣ — والحواجز الفاصلة بين شقتين تكون ملكيتها مشتركة بين اصحاب هاتين الشقتين .

المادة ٨١٢

١ — كل مالك في سبيل الانتفاع بالجزء الذي يملكه في الدار حر في ان يستعمل الاجزاء المشتركة فيما أعدت له، على ألا يحول دون استعمال باقي الشركاء لحقوقهم.

٢ — ولا يجوز إحداث أي تعديل في الاجزاء المشتركة بغير موافقة جميع الملاك حتى عند تجديد البناء ، إلا إذا كان التعديل الذي يقوم به احد الملاك على نفقته الخاصة ، من شأنه أن يسهل استعمال تلك الاجزاء، دون أن يغير من تخصيصها او يلحق الضرر بالملاك الآخرين .

المادة ٨١٣

١ — على كل مالك ان يشترك في تكاليف حفظ الاجزاء المشتركة وصيانتها وادارتها وتجديدها ويكون نصيبه في هذه التكاليف بنسبة قيمة الجزء الذي له في الدار ما لم يوجد اتفاق على غير ذلك .

٢ — ولا يحق لمالك أن يتخلى عن نصيبه في الاجزاء المشتركة للتخلص من الاشتراك في التكاليف المتقدمة الذكر .

المادة ٨١٤

١ — على صاحب السفل ان يقوم بالاعمال والترميمات اللازمة لمنع سقوط العلو.

٢ — فاذا امتنع عن القيام بهذه الترميمات ، جاز للقاضي ان يأمر ببيع السفل. ويجوز في كل حال لقاضي الامور المستعجلة ان يأمر باجراء الترميمات العاجلة.

المادة ٨١٥

١ ـ اذا انهدم البناء وجب على صاحب السفل ان يعيد بناء سفله ، فاذا امتنع جاز للقاضي ان يأمر ببيع السفل الا إذا طلب صاحب العلو ان يعيد هو بناء السفل على نفقة صاحبه .

٢ ـ وفي الحالة الاخيرة يجوز لصاحب العلو ان يمنع صاحب السفل من السكنى والانتفاع حتى يؤدي ما في ذمته ، ويجوز له ايضاً ان يحصل على اذن في ايجار السفل او سكناه استيفاء لحقه .

المادة ٨١٦

لا يجوز لصاحب العلو ان يزيد في ارتفاع بنائه بحيث يضر بالسفل .

اتحاد ملاك طبقات البناء الواحد

المادة ٨١٧

١ ـ حيثما وجدت ملكية مشتركة لعقار مقسم الى طبقات او شقق جاز للملاك ان يكونوا اتحاداً فيما بينهم .

٢ ـ ويجوز أن يكون الغرض من تكوين الاتحاد بناء العقارات او مشتراها لتوزيع ملكية اجزائها على أعضائها .

المادة ٨١٨

للاتحاد ان يضع بموافقة جميع الاعضاء نظاماً لضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك وحسن ادارته.

المادة ٨١٩

إذا لم يوجد نظام للادارة او اذا خلا النظام من النص على بعض الامور ، تكون ادارة الاجزاء المشتركة من حق الاتحاد ، وتكون قراراته في ذلك ملزمة ،

بشرط ان يدعى جميع ذوي الشأن بكتاب مضمون الى الاجتماع ، وأن تصدر القرارات من أغلبية الملاك محسوبة على اساس قيمة الانصباء .

المادة ٨٢٠

للاتحاد باغلبية الاصوات المنصوص عليها في المادة السابقة ، ان يفرض اي تأمين مشترك من الاخطار التي تهدد العقار او الشركاء في جملتهم ، وله أن يأذن في اجراء اية اعمال أو تركيبات مما يترتب عليها زيادة في قيمة العقار كله او بعضه ، وذلك على نفقة من يطلبه من الملاك وبما يضعه الاتحاد من شروط وما يفرضه من تعويضات والتزامات اخرى لمصلحة الشركاء .

المادة ٨٢١

١ — يكون للاتحاد مدير يتولى تنفيذ قراراته ، ويعين بالاغلبية المشار اليها في المادة ٨١٩ فاذا لم تتحقق الاغلبية عين بقرار يصدر من قاضي الامور المستعجلة في المحكمة الكائن في منطقتها العقار بناء على طلب أحد الشركاء بعد تبليغ الملاك الآخرين لسماع أقوالهم . وعلى المدير اذا اقتضى الحال ان يقوم من تلقاء نفسه بما يلزم لحفظ جميع الاجزاء المشتركة وحراستها وصيانتها وله ان يطالب كل ذي شأن بتنفيذ هذه الالتزامات ، كل هذا ما لم يوجد نص في نظام الاتحاد يخالفه .

٢ — ويمثل المدير الاتحاد امام القضاء حتى في مخاصمة الملاك اذا اقتضى الامر .

المادة ٨٢٢

١ — أجر المدير يحدده القرار الصادر بتعيينه .

٢ — ويجوز عزله بقرار تتوافر فيه الأغلبية المشار اليها في المادة ٨١٩ او بقرار يصدر من قاضي الامور المستعجلة في المحكمة الكائن في منطقتها العقار بعد تبليغ الشركاء لسماع اقوالهم في هذا العزل .

المادة ٨٢٣

١ — اذا هلك البناء بحريق او بسبب آخر فعلى الشركاء ان يلتزموا من

حيث تجديده مايقرره الاتحاد بالاغلبية المنصوص عليها في المادة ٨١٩ مالم يوجد اتفاق يخالف ذلك .

٢ — فاذا قرر الاتحاد تجديد البناء خصص ماقد يستحق من تعويض بسبب هلاك العقار لاعمال التجديد، دون اخلال بحقوق اصحاب الديون المسجلة في السجل العقاري.

المادة ٨٢٤

١ — كل قرض يمنحه الاتحاد أحد الشركاء لتمكينه من القيام بالتزاماته يكون مضمونا بامتياز على الجزء المفرز الذي يملكه وعلى حصته الشائعة في الاجزاء المشتركة من العقار .

٢ — وتحسب مرتبة هذا الامتياز من يوم تسجيله في السجل العقاري .

الفصل الثاني

اسباب كسب الملكية

احكام عامة في اكتساب وتسجيل وانتقال وسقوط الحقوق العينية العقارية

المادة ٨٢٥

١ — تكتسب الحقوق العينية العقارية وتنتقل بتسجيلها في السجل العقاري .

٢ — ويكتسب ايضاً حق الملكية وحق التصرف بالالتصاق وفاقاً للنصوص المتعلقة به .

٣ — كل من اكتسب عقاراً بالارث أو بنزع الملكية او بحكم قضائي يكون مالكاً له قبل تسجيله على ان أثر هذا الاكتساب لايبدأ الا اعتباراً من التسجيل .

المادة ٨٢٦

يكتسب حق التسجيل في السجل العقاري بالاسباب الآتية :

آ — بالارث .

ب — بالهبات فيما بين الاحياء او بالوصية .

ج — بالاستيلاء .

د — بالتقادم المكسب .

ه — بالعقد .

المادة ٨٢٧

آثار التسجيل معينة في القانون المتعلق بالسجل العقاري .

١ — الاستيلاء

الاستيلاء على منقول ليس له مالك

المادة ٨٢٨

من وضع يده على منقول لا مالك له بنية تملكه ، ملكه .

المادة ٨٢٩

١ — يصبح المنقول لا مالك له إذا تخلى عنه مالكه بقصد النزول عن ملكيته.

٢ — وتعتبر الحيوانات غير الاليفة لا مالك لها مادامت طليقة . وإذا اعتقل حيوان منها ثم اطلق عاد لا مالك له إذا لم يتبعه المالك فوراً او إذا كف عن تتبعه . وما روض من الحيوانات وألف الرجوع إلى المكان المخصص له ثم فقد هذه العادة يرجع لا مالك له .

المادة ٨٣٠

الكنز المدفون او المخبوء الذي لا يستطيع احد ان يثبت ملكيته له يكون ثلاثة اخماسه لمالك العقار الذي وجد فيه الكنز وخمسه لمكتشفه والخمس الاخير لخزينة الدولة، مع مراعاة النصوص الواردة في القوانين والانظمة الخاصة بالمناجم والآثار .

المادة ٨٣١

الحق في صيد البحر والبر واللقطة والاشياء الاثرية تنظمه قوانين خاصة .

الاستيلاء على عقار ليس له مالك

المادة ٨٣٢

١ — الاراضي غير المزروعة التي لا مالك لها تكون ملكاً للدولة .

٢ — ولا يجوز تملك هذه الاراضي أو وضع اليد عليها إلا بترخيص من الدولة وفقاً للقوانين .

المادة ٨٣٣

الاستيلاء على العقار يخول أول من أشغله بترخيص قانوني من الدولة حق تفضيله على من سواه لاكتساب حق التصرف في العقارات المحلولة الخالية.

المادة ٨٣٤

١ — اذا أثبت صاحب حق الافضلية ، بعد انقضاء مدة ثلاث سنوات ، انه أحيى ارضاً ، أو بنى عليها ابنية ، أو غرس فيها اغراساً ، أو رتبها ضمن الشروط المعينة في الانظمة الخاصة باملاك الدولة ، فانه يكتسب مجانا حق تسجيل التصرف على القسم الذي أحياه ، أوغرسه ، أو أنشأ عليه ابنية ، أو رتبه.

٢ — على انه يفقد حق التصرف اذا توقف ، بعد التسجيل ، وفي خلال العشر السنوات التالية للتسجيل ، عن استعمال حقه مدة ثلاث سنوات متوالية .

المادة ٨٣٥

لا يخول الاستيلاء اكتساب أي حق من الحقوق العينية على عقار مسجل في السجل العقاري ، أو بادارة املاك الدولة ، ولا على الغابات والعقارات المتروكة المرفقة او المحمية .

٢ — الميراث وتصفية التركة

المادة ٨٣٦

١ — تعيين الورثة وتحديد أنصبائهم في الارث وانتقال اموال التركة اليهم تسري في شأنها احكام الشريعة الاسلامية والقوانين الصادرة في شأن الارث والانتقال.

٢ — لا يمنح الاجنبي حق الارث في العقارات الا اذا كانت قوانين بلاده تمنح مثل ذلك للسوريين .

٣ — وتتبع في تصفية التركة الاحكام الاتية :

تعيين مصف للتركة

المادة ٨٣٧

اذا لم يعين المورث وصيا لتركته وطلب احد ذوي الشأن تعيين مصف لها ، عين قاضي الصلح اذا رأى موجبا لذلك من تجمع الورثة على اختياره .فان لم تجمع الورثة على احد تولى القاضي اختيار المصفي على ان يكون بقدر المستطاع من بين الورثة ، وذلك بعد سماع اقوال هؤلاء .

المادة ٨٣٨

١ — لمن عين مصفيا ان يرفض تولي هذه المهمة أو ان يتنحى عنها بعد توليها وذلك طبقا لاحكام الوكالة .

٢ — وللقاضي ايضا ، اذا طلب اليه احد ذوي الشأن او النيابة العامة او دون طلب ، عزل المصفي واستبدال غيره به ، متى وجدت اسباب تبرر ذلك .

المادة ٨٣٩

١ — اذا عين المورث وصيا للتركة ، وجب ان يقر القاضي هذا التعيين .

٢ — ويسري على وصي التركة ما يسري على المصفي من احكام .

المادة ٨٤٠

١ — على كاتب المحكمة ان يقيد يوما فيوما القرارات الصادرة بتعيين المصفين ، وبتثبيت أوصياء التركة في سجل عام تدون فيه اسماء المورثين بحسب الاوضاع المقررة للفهارس الابجدية. ويجب ان يؤشر في هامش السجل بكل قرار يصدر بالعزل وبكل مايقع من تنازل.

٢ — ويكون لقيد القرار الصادر بتعيين المصفي من الاثر في حق الغير الذي يتعامل مع الورثة في شأن عقارات التركة ما للتأشير المنصوص عليه في المادة ٨٧٥.

المادة ٨٤١

١ — يتسلم المصفي اموال التركة بمجرد تعيينه، ويتولى تصفيتها برقابة القاضي . وله ان يطلب منه اجراً عادلا على قيامه بمهمته .

٢ — ونفقات التصفية تتحملها التركة ، ويكون لهذه النفقات حق امتياز في مرتبة امتياز المصروفات القضائية .

المادة ٨٤٢

على القاضي ان يتخذ عند الاقتضاء جميع ما يجب من الاحتياطات المستعجلة للمحافظة على التركة . وذلك بناء على طلب احد ذوي الشأن او بناء على طلب النيابة العامة او دون طلب ما. وله بوجه خاص ان يقرر وضع الاختام وايداع النقود والاوراق المالية والاشياء ذات القيمة .

المادة ٨٤٣

١ — على المصفي ان يقوم في الحال بالصرف من مال التركة لتسديد نفقات تجهيز الميت ونفقات مأتمه بما يناسب حالته ، وعليه ايضاً أن يستصدر قراراً من القاضي بصرف نفقة كافية بالقدر المقبول من هذا المال الى من كان المورث يعولهم من ورثته حتى تنتهي التصفية على ان تخصم النفقة التي يستولي عليها كل وارث من نصيبه في الارث .

٢ — وكل منازعة تتعلق بهذه النفقة يفصل فيها القاضي .

جرد التركة

المادة ٨٤٤

١ — لا يجوز من وقت قيد القرار الصادر بتعيين المصفي ان يتخذ الدائنون أي اجراء على التركة ، كما لا يجوز لهم ان يستمروا في أي اجراء اتخذوه الا في مواجهة المصفي .

٢ — وكل توزيع فتح ضد المورث ولم تقفل قائمته النهائية ، يجب وقفه حتى تتم تسوية جميع ديون التركة متى طلب ذلك احد ذوي الشأن .

المادة ٨٤٥

لا يجوز للوارث قبل أن تسلم اليه شهادة الارث المنصوص عليها في المادة ٨٦٢ أن يتصرف في مال التركة ، كما لا يجوز له ان يستوفي ما للتركة من ديون او ان يجعل ديناً عليه قصاصاً بدين التركة .

المادة ٨٤٦

١ — على المصفي في اثناء التصفية أن يتخذ ما تتطلبه اموال التركة من الوسائل التحفظية وان يقوم بما يلزم من اعمال الادارة ، وعليه ايضا ان ينوب عن التركة في الدعاوى وان يستوفي مالها من ديون قد حلت .

٢ — ويكون المصفي، ولو لم يكن مأجوراً، مسؤولا مسؤولية الوكيل المأجور. وللقاضي ان يطالبه بتقديم حساب عن ادارته في مواعيد دورية .

المادة ٨٤٧

١ — على المصفي أن يوجه دعوة علنية لدائني التركة ومدينيها يدعوهم فيها لأن يقدموا بيانا بما لهم من حقوق وما عليهم من ديون ، وذلك خلال ثلاثة اشهر من التاريخ الذي تنشر فيه الدعوة .

٢ — ويجب ان تلصق الدعوة على لوحة المحكمة التي يقع في منطقتها آخر موطن للمورث ، وان تنشر في صحيفة من الصحف اليومية الواسعة الانتشار .

المادة ٨٤٨

١ — على المصفي ان يودع قلم المحكمة خلال اربعة اشهر من يوم تعيينه ، قائمة تبين ما للتركة من اموال بنوعيها الملك والاميري وتقدير قيمة كل نوع منها في يوم الوفاة ، وتبين ما على التركة من ديون ، وعليه ايضا ان يخطر بكتاب مضمون في الميعاد المتقدم كل ذي شأن بحصول هذا الايداع .

٢ — ويجوز ان يطلب الى القاضي مد هذا الميعاد اذا وجدت ظروف تبرر ذلك .

المادة ٨٤٩

١ — للمصفي ان يستعين في الجرد وفي تقدير قيمة أموال التركة بخبير او بمن يكون له في ذلك دراية خاصة .

٢ — ويجب على المصفي ان يثبت ما تكشف عنه اوراق المورث وماهو ثابت في السجلات العامة من حقوق وديون وما يصل الى علمه عنها من اي طريق كان، وعلى الورثة ان يبلغوا المصفي عما يعلمونه من ديون على التركة وحقوق لها .

المادة ٨٥٠

يعاقب بعقوبة اساءة الامانة كل من استولى غشاً على شيء من مال التركة ولو كان وارثا .

المادة ٨٥١

كل منازعة في صحة الجرد ، وبخاصة ما كان متعلقاً باغفال أعيان أو حقوق للتركة او عليها او باثباتها ، ترفع بعريضة امام المحكمة ذات الاختصاص بحسب القواعد العامة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ ايداع قائمة الجرد .

تسوية ديون التركة

المادة ٨٥٢

بعد انقضاء الميعاد المعين لرفع المنازعات المتعلقة بالجرد يقوم المصفي بعد استئذان القاضي بوفاء ديون التركة التي لم يقم في شأنها نزاع . أما الديون التي توزع فيها فتسوى بعد الفصل في النزاع نهائياً .

المادة ٨٥٣

على المصفي في حالة اعسار التركة أو في حالة احتمال اعسارها ، ان يقف تسوية

أي دين، ولو لم يقم في شأنه نزاع، حتى يفصل نهائياً في جميع المنازعات المتعلقة بديون التركة.

المادة ٨٥٤

١ — يقوم المصفي بوفاء ديون التركة مما يحصله من حقوقها، ومما تشتمل عليه من نقود ومن ثمن ما يكون قد باعه بسعر السوق من أوراق مالية، ومن ثمن ما في التركة من منقول. فان لم يكن كل ذلك كافيا فمن ثمن ما في التركة من عقار.

٢ — وتباع منقولات التركة وعقاراتها بالمزاد العلني وفقاً للاجراءات وفي المواعيد المنصوص عليها في البيوع الجبرية الواردة في قانون التنفيذ، الا اذا اتفق جميع الورثة على أن يتم البيع بطريقة أخرى. فاذا كانت التركة معسرة لزمت ايضاً موافقة جميع الدائنين. وللورثة في جميع الاحوال الحق في ان يدخلوا في المزاد.

المادة ٨٥٥

للقاضي بناء على طلب جميع الورثة ان يحكم بحلول الدين المؤجل وبتعيين المبلغ الذي يستحقه الدائن مراعياً في ذلك حكم المادة /٥١٢/.

المادة ٨٥٦

١ — اذا لم يجمع الورثة على طلب حلول الدين المؤجل، تولى القاضي توزيع الديون المؤجلة وتوزيع أموال التركة، بحيث يختص كل وارث من جملة ديون التركة ومن جملة أموالها بما يكون في نتيجته معادلا لصافي حصته في الارث.

٢ — ويرتب القاضي لكل دائن من دائني التركة تأميناً كافياً على عقار أو منقول على أن يحتفظ لمن كان له تأمين خاص بنفس هذا التأمين. فان استحال تحقيق ذلك، ولو باضافة ضمان تكميلي يقدمه الورثة من مالهم الخاص أو بالاتفاق على أية تسوية أخرى، رتب القاضي التأمين على أموال التركة جميعها.

المادة ٨٥٧

يجوز لكل وارث بعد توزيع الديون المؤجلة ان يدفع القدر الذي اختص به قبل أن يحل الاجل طبقاً للمادة ٨٥٥.

المادة ٨٥٨

دائنو التركة الذين لم يستوفوا حقوقهم لعدم ظهورها في قائمة الجرد ولم تكن لهم تأمينات على أموال التركة ، لا يجوز لهم ان يرجعوا على من كسب بحسن نية حقا عينيا على تلك الاموال وانما لهم الرجوع على الورثة بسبب اثرائهم .

المادة ٨٥٩

يتولى المصفي بعد تسوية ديون التركة تنفيذ الوصايا وغيرها من التكاليف .

تسليم أموال التركة وقسمة هذه الاموال

المادة ٨٦٠

١ — في التركات التي تشتمل على عقارات أميرية تابعة للارث القانوني وعلى أموال تابعة للارث الشرعي يتحمل ورثة كل من هذين النوعين من الاموال تجاه بعضهم الديون التي على التركة بنسبة القيمة المقدرة لكل من النوعين المذكورين وفاقا للمادة ٨٤٨ .

٢ — بعد تنفيذ التزامات التركة يؤول ما بقي من أموالها الى الورثة كل بحسب نصيبه الشرعي في المنقول والعقارات الملك وبحسب نصيبه القانوني في العقارات الاميرية.

المادة ٨٦١

١ — يسلم المصفي الى الورثة ما آل اليهم من أموال التركة .

٢ — ويجوز للورثة بمجرد انقضاء الميعاد المقرر للمنازعات المتعلقة بالجرد ، المطالبة بأن يتسلموا بصفة مؤقتة الاشياء او النقود التي لا يحتاج لها في تصفية التركة، او ان يتسلموا بعضا منها وذلك مقابل تقديم كفالة أو بدون تقديمها .

المادة ٨٦٢

يسلم القاضي الى كل وارث يقدم حجة بالارث الشرعي او حكما بالارث القانوني

او مايقوم مقام ذلك، شهادة تقرر حقه في الارث وتبين مقدار نصيبه منه وتعين ما آل اليه من اموال التركة .

المادة ٨٦٣

لكل وارث أن يطلب من المصفي أن يسلمه نصيبه في الارث مفرزاً .الا إذا كان هذا الوارث ملزما بالبقاء في الشيوع بناء على اتفاق أو نص في القانون .

المادة ٨٦٤

١ — اذا كان طلب القسمة واجب القبول، تولى المصفي اجراء القسمة بطريقة ودية على الا تصبح هذه القسمة نهائية الا بعد أن يقرها الورثة بالاجماع .

٢ — فاذا لم ينعقد اجماعهم على ذلك ، فعلى المصفي أن يرفع على نفقة التركة دعوى بالقسمة وفقاً لاحكام القانون ، وتستنزل نفقات الدعوى من أنصباء المتقاسمين.

المادة ٨٦٥

تسري على قسمة التركة القواعد المقررة في القسمة ، وبوجه خاص مايتعلق منها بضمان التعرض والاستحقاق وبالغبن وبامتياز المتقاسم ، وتسري عليها أيضا الاحكام الاتية :

المادة ٨٦٦

اذا لم يتفق الورثة على قسمة الاوراق العائلية أو الاشياء التي تتصل بعاطفة الورثة نحو المورث ، قرر القاضي اما بيع هذه الاشياء أو اعطاءها لاحد الورثة مع استنزال قيمتها من نصيبه في الميراث او دون استنزال. ويراعى في ذلك ماجرى عليه العرف وما يحيط بالورثة من ظروف شخصية .

المادة ٨٦٧

إذا كان بين أموال التركة مستغل زراعي أوصناعي أو تجاري مما يعتبر وحدة اقتصادية قائمة بذاتها وجب تخصيصه برمته لمن يطلبه من الورثة اذا كان اقدرهم على

الاضطلاع به . وثمن هذا المستغل يقوم بحسب قيمته ويستنزل من نصيب الوارث في التركة ، فاذا تساوت قدرة الورثة على الاضطلاع بالمستغل خصص لمن يعطي من بينهم أعلى قيمة بحيث لا تقل عن ثمن المثل .

المادة ٨٦٨

اذا اختص احد الورثة عند القسمة بدين للتركة ، فان باقي الورثة لا يضمنون له المدين اذا هو اعسر بعد القسمة ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك .

المادة ٨٦٩

تصح الوصية بقسمة أعيان التركة على ورثة الموصي ، بحيث يعين لكل وارث او لبعض الورثة قدر نصيبه فان زادت قيمة ما عين لاحدهم على استحقاقه في التركة كانت الزيادة وصية .

المادة ٨٧٠

القسمة المضافة الى ما بعد الموت يجوز الرجوع فيها دائما ، وتصبح لازمة بوفاة الموصي .

المادة ٨٧١

اذا لم تشمل القسمة جميع أموال المورث وقت وفاته ، فان الاموال التي لم تدخل في القسمة تؤول شائعة الى الورثة طبقاً لقواعد الميراث .

المادة ٨٧٢

اذا مات قبل وفاة المورث واحد او اكثر من الورثة المحتملين الذين دخلوا في القسمة ، فان الحصة المفرزة التي وقعت في نصيب من مات تؤول شائعة الى باقي الورثة طبقا لقواعد الميراث .

المادة ٨٧٣

تسري في القسمة المضافة الى ما بعد الموت احكام القسمة عامة عدا أحكام الغبن .

المادة ٨٧٤

اذا لم تشمل القسمة ديون التركة ، او شملتها ولكن لم يوافق الدائنون على هذه القسمة ، جاز عند عدم تسوية الديون بالاتفاق مع الدائنين أن يطلب أي وارث قسمة التركة طبقا للمادة ٨٥٦ ، على ان تراعى بقدر الامكان القسمة التي أوصى بها المورث والاعتبارات التي بنيت عليها .

احكام التركات التي لم تصف

المادة ٨٧٥

اذا لم تكن التركة قد صفيت وفقاً لاحكام النصوص السابقة ، جاز لدائني التركة العاديين ان ينفذوا بحقوقهم او بما أوصي به لهم على عقارات التركة التي حصل التصرف فيها ، او التي رتبت عليها حقوق عينية لصالح الغير اذا اشروا بديونهم وفقا لاحكام القانون .

٣ — الوصية

المادة ٨٧٦

١ — تسري على الوصية احكام الشريعة الاسلامية والقوانين الصادرة في شأنها.

٢ — لا يمنح الاجنبي حق الاستفادة من الوصيـة العقارية إلا اذا كانت قوانين بلاده تمنح مثل ذلك للسوريين .

المادة ٨٧٧

١ — كل عمل قانوني يصـدر من شخص في مرض الموت ويكون مقصوداً به التبرع ، يعتبر تصرفا مضافا الى ما بعد الموت ، وتسري عليه احكام الوصية ايا كانت التسمية التي تعطى لهذا التصرف .

٢ — وعلى ورثة من تصرف ان يثبتوا ان العمل القانوني قـد صدر من

مورثهم وهو في مرض الموت ، ولهم اثبات ذلك بجميع الطرق، ولا يحتج على الورثة بتاريخ السند اذا لم يكن هذا التاريخ ثابتاً .

٣ — واذا اثبت الورثة ان التصرف صدر من مورثهم في مرض الموت، اعتبر التصرف صادراً على سبيل التبرع ، مالم يثبت من صدر له التصرف عكس ذلك . كل هذا مالم توجد احكام خاصة تخالفه .

المادة ٨٧٨

اذا تصرف شخص لاحد ورثته واحتفظ بأية طريقة كانت بحيازة العين التي تصرف فيها ، وبحقه في الانتفاع بها مدى حياته ، اعتبر التصرف مضافا الى مابعد الموت وتسري عليه احكام الوصية مالم يقم دليل يخالف ذلك .

٤ — الالتصاق

المادة ٨٧٩

الالتصاق بالعقار

ان الطمي، اي التراب الذي يتجمع بطريقة تدريجية غير محسوسة على الارض المجاورة لمجرى ماء ، يكون ملكا لمالك هذه الارض .

المادة ٨٨٠

ان الاراضي التي تتحول عن اما كنها بسبب حادث وقع قضاء الى ارض اوطأ منها ، يجوز لمالكها، اذا كان من الممكن معرفتها، ان يطالب بها في اثناء السنة التي تلي الحادث ، واذا انقضت السنة ولم يدع بها سقط حقه في الادعاء .

المادة ٨٨١

ان الجزر الكبيرة والصغيرة التي تتكون بصورة طبيعية في مجرى الانهر او مجاري المياه ، تكون جزءاً من املاك الدولة الخاصة .

المادة ٨٨٢

ان الجزر الكبيرة والصغيرة والطمي التي تتكون في داخل البحيرات وكذلك طمي البحيرات والبحر، هي جزء من املاك الدولة الخاصة .

المادة ٨٨٣

ان الاراضي المكتسبة من البحر او البحيرات او الغدران او المستنقعات بدون ترخيص مسبق لمكتشفها تكون جزءاً من املاك الدولة الخاصة .

المادة ٨٨٤

١ـ اذا اتخذ نهر كبير أو صغير مجرى جديداً بتركه مجراه القديم، فيحق لاصحاب العقارات المجاورة الحصول على ملكية المجرى القديم كل واحد في القسم الذي يكون امام أرضه ، حتى خط مفترض في وسط النهر .

٢ ـ يحدد ثمن المجرى القديم خبراء يعينهم رئيس المحكمة البدائية المدنية في منطقة العقار .

٣ ـ يوزع الثمن الحاصل من هذا البيع بصفة تعويض على اصحاب الاراضي التي أشغلها المجرى الجديد بنسبة قيمة ما خسر كل واحد منهم من الاراضي .

المادة ٨٨٥

١ ـ يصبح مالك الارض مالكا بطريقة الالتصاق للبذار الذي بذره الغير في ارضه ، بشرط ان يدفع له قيمة البذار ، غير انه يحق له، اذا شاء، ترك المحصولات لهذا الغير مقابل دفع اجر المثل عن سنة واحدة .

٢ ـ اذا لم يكن قد فات زمن البذار ، فيحق لمالك الارض ان يحمل الغير الذي بذرها ، على نزع بذاره بدون تعويض عليه عن أعمال الحراثة والبذر.

المادة ٨٨٦

كل بناء او غرس، او عمل قائم على الارض، يعتبر ان مالك الارض قد أقامه على نفقته، وانه يخصه، ما لم يقم الدليل على عكس ذلك .

المادة ٨٨٧

اذا بنى مالك الارض على أرضه بمواد بناء لغيره ، او بذرها بحبوب غيره، فلا يجبر على رد هذه المواد اوالحبوب ، ولكن عليه أن يدفع قيمتها لاصحابها.

المادة ٨٨٨

ان مالك الارض التي بنى عليها الغير ابنية ، او غرس فيها اغراساً بمواد او اغراس هي لذلك الغير يصبح بالالتصاق مالكاً لهذه الأبنية او الاغراس ضمن الشروط التالية :

المادة ٨٨٩

١ — اذا كان الغير الذي شيد الابنية او غرس الاغراس ذا نية حسنة ، فلا يكون مسؤولا تجاه مالك العقار عن الثمار التي استوفاها ، ولا تقع عليه الا تبعة التلف او الضرر الذي حدث بسببه .

٢ — واذا كان قد بنى او غرس على الارض المطلوب استرجاعها، فلا يجبر على نزع الابنية التي بناها ولا الاغراس التي غرسها ، ويدفع له تعويض عن التحسين الذي حصل للارض بسبب هذه الابنية والاغراس .

٣ — واذا كانت الابنية والاغراس ذات قيمة تفوق قيمة الارض، فلصاحب الاغراس والابنية الحق في أن يتملك الارض المبني عليها او المغروسة لقاء دفع قيمة رقبتها للمالك .

المادة ٨٩٠

١ — إذا كان الغير الذي شيد الابنية او غرس الاغراس ذا نية سيئة ، فعليه ان يرجع لمالك الارض قيمة الثمار التي استوفاها .

٢ — وهو غير مسؤول عن الخسارة التي حصلت بسبب سقوط الاسعار، الا انه مسؤول عن التلف او العطل ، وان لم يحصلا بسببه .

٣ـ وإذا كان هذا الغير قد بنى او غرس فيلزم بهدم البناء وقلع الاغراس ما لم يفضل مالك الارض ابقاءها لقاء دفعه لذلك الغير قيمة مواد البناء والاغراس قبل البناء والغرس ، بعد حسم المصاريف التي يتكبدها الغير فيما لو الزم بنزعها .

٤ ـــ تطبق هذه الاحكام عند انتهاء اجل الانتفاع على المنتفع الذي يكون قد شيد ابنية او غرس اغراسا على الارض المنتفع بها

المادة ٨٩١

اذا كانت الاغراس او الابنية قد غرسها أو شيدها الغير بمواد ليست له فلا يحق لصاحب هذه المواد المطالبة بها بل له الحق بتعويض يترتب على ذلك الغير كما يترتب على مالك الارض ايضا ولكن بمقدار القيمة التي تكون باقية في ذمة هذا الاخير.

المادة ٨٩٢

إذا كانت الاغراس والابنية قد غرسها او شيدها على عقار مشترك احد الشركاء في هذا العقار بدون رخصة شركائه الآخرين ، فتجري قسمة العقار عند الاقتضاء على يد القاضي، ثم يطبق على كل حصة من الحصص احكام المادة ٨٨٩.

الالتصاق بالمنقول

المادة ٨٩٣

اذا التصق منقولان لمالكين مختلفين بحيث لايمكن فصلهما دون تلف ولم يكن هناك اتفاق بين المالكين ، قضت المحكمة في الامر مسترشدة بقواعد العدالة ومراعية في ذلك الضرر الذي حدث وحالة الطرفين وحسن نية كل منهما .

٥ ـــ العقد

المادة ٨٩٤

تنتقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في المنقول بالعقد متى ورد على محل مملوك لواضع اليد طبقاً للمادة /٢٠٥/ .

المادة ٨٩٥

المنقول الذي لم يعين الا بنوعه لا تنتقل ملكيته الا بافرازه طبقاً للمادة ٢٠٦ .

المادة ٨٩٦

١ — يكتسب حق تسجيل الحقوق العينية العقارية بمفعول العقود .

٢ — وتطبق الاحكام الخاصة بالبيع والهبة على العقارات الاميرية وعلى الحقوق العينية العائدة لهذه العقارات .

المادة ٨٩٧

ان الالتزام باعطاء العقار يتضمن الالتزام بنقل ملكيته في السجل العقاري ، وبصيانته ، حتى هذا النقل ، تحت طائلة دفع العطل والضرر للدائن .

المادة ٨٩٨

ان الالتزام بنقل ملكية العقار في السجل العقاري خاضع لاحكام البيع والامتيازات والتأمينات، وكذلك للنصوص المتعلقة بالسجل العقاري .

الوعد بالبيع العقاري

المادة ٨٩٩

١ — لا يكون الوعد بالبيع صحيحاً مالم يكن اتفاق الطرفين جاريا في وقت واحد على المحل والثمن، وعلى الميعاد الذي يجوز في اثنائه للشخص الموعود تقرير اختياره .

٢ — لا يجوز ان تجاوز هذا الميعاد خمس عشرة سنة . واذا اتفق الطرفان على ميعاد يجاوز الخمس عشرة سنة ، فيكون الوعد صحيحا ، انما لا يكون له مفعول الا في مدة خمس عشرة سنة فقط.

٣ — يجوز ان يكون الوعد بالبيع لشخص معين ، ويجوز ايضا ان يكون « لامر » وفي هذه الحالة ، يجوز انتقاله بتظهير سند الوعد بالبيع. ويكون

التظهير باطلا اذا لم يشتمل على التاريخ مكتوبا بجميع حروفه، وعلى توقيع المتنازل، وعلى تصديق هذا التوقيع من قبل الكاتب العدل .

٤ ـ لايجوز ان يحرر سند الوعد بالبيع « لحامله »

المادة ٩٠٠

يتولد عن الوعد ببيع عقارما حق عيني يخضع بهذه الصفة لجميع الاحكام التي تجري على الحقوق العينية ومنها النصوص القانونية المتعلقة بالسجل العقاري التي تطبق ايضا على انتقال الوعود بالبيع وتظهيرها .

المادة ٩٠١

ان الوعد ببيع عقار يمنع الواعد من بيع العقار ، او من انشاء حق عيني عليه غير التأمين وذلك في الميعاد المعطى للشخص الموعود لتقرير اختياره .

المادة ٩٠٢

١ ـ يحق للواعد ان يعقد تأمينا على العقار في الميعاد نفسه .

٢ ـ غيران هذه التأمينات لاتحول دون حقوق الشخص الموعود ، فاذا قرر الشخص الموعود اختياره حل بدل البيع حلولا حقيقيا محل العقار الجاري عليه التأمين ، وانتقلت حقوق الدائنين اصحاب التأمين الى هذا البدل .

المادة ٩٠٣

١ ـ ان الوعد بالبيع لاسيما نتائجه المحددة في المادتين ٩٠١ و ٩٠٢ لايسري على الغير حسن النية ، الا اعتباراً من تسجيله تسجيلاً احتياطيا في السجل العقاري .

٢ ـ يكون هذا التسجيل الاحتياطي باطلا ، اذا لم يذكر فيه الثمن والميعاد المتفق عليه ، واسم وعنوان الشخص الموعود ، وعند الاقتضاء لفظة « لأمر » .

المادة ٩٠٤

اذا جرى تسجيل تأمين في المدة الواقعة بين التسجيل الاحتياطي للوعد بالبيع

ووقوع الاختيار، فلايكون دفع الشاري لثمن العقار صحيحا الا اذا تم الدفع بيد الكاتب العدل الذي يتوجب عليه توزيع هذا الثمن وفقا للمادة ٩٠٢ ، ولجميع النصوص الاخرى القانونية النافذة .

المادة ٩٠٥

اذا رفض البائع في اثناء الميعاد تلبية دعوة الشارى ليعقد ويسجل صك البيع النهائي ، وجب على الشاري ، ليحفظ مفعول التسجيل الاحتياطي الى مابعد ميعاد الخيار ، ان تخذ الاجراءات الآتية :

١ — ان يصرح ، كتابة ، قبل انقضاء الميعاد المذكور ، للبائع ولرئيس المكتب العقاري معاً ، برغبته في تقرير خياره .

٢ — ان يرفع في اثناء الـ ١٥ يوماً التي تلي تقرير الخيار، الى المحكمة دعواه بطلب صدور الحكم بالفراغ النهائي ، وتقام الدعوى على البائع، ويجب ادخال رئيس المكتب العقاري في الدعوى .

المادة ٩٠٦

يجري رئيس المكتب العقاري الفراغ النهائي ، بناء على طلب الشاري حالاً ، بعد أن يصبح الحكم القاضي باجراء هذا الفراغ مكتسباً قوة القضية المقضية .

٦— الحيازة والتقادم

كسب الحيازة وانتقالها وزوالها

المادة ٩٠٧

١ — لا تقوم الحيازة على عمل يأتيه شخص على انه مجرد رخصة من المباحات او عمل يتحمله الغير على سبيل التسامح .

٢ — واذا اقترنت باكراه او حصلت خفية او كان فيها لبس فلا يكون لها اثر قبل من وقع عليه الاكراه او اخفيت عنه الحيازة او التبس عليه امرها ، الا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب.

المادة ٩٠٨

يجوز لغير المميز ان يكسب الحيازة عن طريق من ينوب عنه نيابة قانونية.

المادة ٩٠٩

١ — تعتبر الحيازة مستمرة ابتداء من ظهورها باستعمال الحق المستولى عليه استعمالاً اعتيادياً وبصورة منتظمة.

٢ — يحق لمن يدعي بالتقادم ان يستند الى حيازة الشخص الذي اتصل منه العقار اليه.

٣ — لا يجوز المزارع ، والمنتفع ، والوديع، والمستعير ، ولا لورثتهم ، ان يدعوا بالتقادم .

المادة ٩١٠

١ — تصح الحيازة بالوساطة متى كان الوسيط باشر باسم الحائز وكان متصلاً به اتصالا يلزمه الائتمار باوامره فيما يتعلق بهذه الحيازة .

٢ — وعند الشك يفترض ان مباشر الحيازة إنما يحوز لنفسه ، فان كانت استمراراً لحيازة سابقة افترض ان هذا الاستمرار هو لحساب البادىء بها .

المادة ٩١١

تنتقل الحيازة من الحائز الى غيره اذا اتفقا على ذلك وكان في استطاعة من انتقلت اليه الحيازة ان يسيطر على الحق الواردة عليه الحيازة ، ولو لم يكن هناك تسلم مادي للشيء موضوع هذا الحق .

المادة ٩١٢

يجوز أن يتم نقل الحيازة دون تسليم مادي إذا استمر الحائز واضعاً يده لحساب من يخلفه في الحيازة او استمر الخلف واضعاً يده ولكن لحساب نفسه.

المادة ٩١٣

١ — تسلم السندات المطاة عن البضائع المعهود بها الى امين النقل او المودوعة في المخازن يقوم مقام تسليم البضائع ذاتها .

٢ — على انه اذا تسلم شخص هذه المستندات وتسلم آخر البضاعة ذاتها وكان كلاهما حسن النية فان الافضلية تكون لمن تسلم البضاعة .

المادة ٩١٤

١ — تنتقل الحيازة للخلف العام بصفاتها، على انه اذا كان السلف سيء النية واثبت الخلف انه كان في حيازته حسن النية جاز له ان يتمسك بحسن نيته.

٢ — ويجوز للخلف الخاص ان يضم الى حيازته حيازة سلفه في كل ما يرتبه القانون على الحيازة من أثر .

المادة ٩١٥

تزول الحيازة اذا تخلى الحائز عن سيطرته الفعلية على الحق او اذا فقد هذه السيطرة باية طريقة أخرى .

المادة ٩١٦

١ — لا تنقضي الحيازة اذا حال دون مباشرة السيطرة الفعلية على الحق مانع وقتي.

٢ — ولكن الحيازة تنقضي اذا استمر هذا المانع سنة كاملة ، وكان ناشئاً من حيازة جديدة وقعت رغم ارادة الحائز او دون علمه . وتحسب السنة ابتداء من الوقت الذي بدأت فيه الحيازة الجديدة اذا بدأت علناً ، او من وقت علم الحائز الاول بها اذا بدأت خفية .

آثار الحيازة : التقادم المكسب

المادة ٩١٧

من حاز منقولا او عقاراً غير مسجل في السجل العقاري دون ان يكون مالكا له

او حاز حقاً عينياً على منقول او حقاً عينياً على عقار غير مسجل في السجل العقاري ،دون ان يكون هذا الحق خاصاً به كان له ان يكسب ملكية الشيء أو الحق العيني إذا استمرت حيازته دون انقطاع خمس عشرة سنة .

المادة ٩١٨

١ — إذا وقعت الحيازة على العقارات او الحقوق العينية المبينة في المادة السابقة وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت ذاته إلى سبب صحيح فان مدة التقادم المكسب تكون خمس سنوات .

٢ — ولا يشترط توافر حسن النية الا وقت تلقي الحق .

٣ — والسبب الصحيح هو سند أو حادث يثبت حيازة العقار باحدى الوسائل التالية : الاستيلاء على الاراضي الموات، انتقال الملك بالارث أو الوصية، الهبة بين الاحياء بدون عوض أو بعوض ، البيع أو الفراغ .

المادة ٩١٩

يكتسب حق تسجيل التصرف في الاراضي الاميرية غير الخاضعة لادارة أملاك الدولة ، بمرور عشر سنوات من تاريخ الحيازة بسند أو بغير سند، بشرط أن يكون الحائز قائماً بزراعة الارض .

المادة ٩٢٠

إذا ثبت قيام الحيازة في وقت سابق معين وكانت قائمة حالا ، فان ذلك يكون قرينة على قيامها في المدة ما بين الزمنين ، مالم يقم الدليل على العكس .

المادة ٩٢١

١ — ليس لاحد ان يكسب بالتقادم على خلاف سنده . فلا يستطيع احد أن يغير بنفسه لنفسه سبب حيازته ولا الاصل الذي تقوم عليه هذه الحيازة .

٢ — ولكن يستطيع ان يكسب بالتقادم اذا تغيرت صفة حيازته اما بفعل

الغير واما بفعل منه يعتبر معارضة لحق المالك . ولكن في هذه الحالة لا يبدأ سريان التقادم الا من تاريخ هذا التغيير .

المادة ٩٢٢

تسري قواعد التقادم المسقط على التقادم المكسب فيما يتعلق بحساب المدة ووقف التقادم وانقطاعه والتمسك به أمام القضاء والتنازل عنه والاتفاق على تعديل المدة، وذلك بالقدر الذي لا تتعارض فيه هذه القواعد مع طبيعة التقادم المكسب، ومع مراعاة الاحكام الآتية :

المادة ٩٢٣

ايا كانت مدة التقادم المكسب فانه يقف متى وجد سبب لوقفه .

المادة ٩٢٤

١ — ينقطع التقادم المكسب إذا تخلى الحائز عن الحيازة أو فقدها ولو بفعل الغير.

٢ — غير ان التقادم لا ينقطع بفقد الحيازة اذا استردها الحائز خلال سنة أو رفع دعوى باستردادها في هذا الميعاد.

المادة ٩٢٥

لا يسري التقادم على الحقوق المقيدة في السجل العقاري ، أو التي هي تحت ادارة املاك الدولة .

المادة ٩٢٦

لا يكتسب بالتقادم أي حق على العقارات المتروكة والمحمية والمرفقة .

تملك المنقول بالحيازة

المادة ٩٢٧

١ — من حاز بسبب صحيح منقولا او حقاً عينياً على منقول أو سنداً لحامله فانه

يصبح مالكا له إذا كان حسن النية وقت حيازته .

٢ — فاذا كان حسن النية والسبب الصحيح قد توافرا لدى الحائز في اعتباره الشيء خالياً من التكاليف والقيود العينية ، فانه يكسب الملكية خالصة منها .

٣ — والحيازة في ذاتها قرينة على وجود السبب الصحيح وحسن النية مالم يقم الدليل على عكس ذلك .

المادة ٩٢٨

١ — يجوز لمالك المنقول او السند لحامله إذا فقده او سرق منه ، ان يسترده ممن يكون حائزاً له بحسن نية وذلك خلال ثلاث سنوات من وقت الضياع او السرقة.

٢ — فاذا كان من يوجد الشيء المسروق أو الضائع في حيازته قد اشتراه بحسن نية في سوق أو مزاد علني او اشتراه ممن يتجر في مثله ، فان له أن يطلب ممن يسترد هذا الشيء ان يعجل له الثمن الذي دفعه .

تملك الثمار بالحيازة

المادة ٩٢٩

١ — يكسب الحائز ما يقبضه من ثمار ما دام حسن النية .

٢ — والثمار الطبيعية او المستحدثة تعتبر مقبوضة من يوم فصلها . اما الثمار المدنية فتعتبر مقبوضة يوماً فيوم .

المادة ٩٣٠

يكون الحائز السيء النية مسؤولا من وقت ان يصبح سيء النية عن جميع الثمار التي يقبضها والتي قصر في قبضها . غير انه يجوز ان يسترد ما أنفقه في انتاج هذه الثمار.

استرداد المصروفات

المادة ٩٣١

١ — على المالك الذي يرد اليه ملكه ان يؤدي إلى الحائز جميع ما أنفقه من المصروفات الضرورية .

٢ — أما المصروفات النافعة فتسري في شأنها احكام المادة ٩٨٨

٣ — فاذا كانت المصروفات كمالية فليس للحائز ان يطالب بشيء منها ، ومع ذلك يجوز له ان ينزع ما استحدثه من منشآت على ان يعيد الشيء إلى حالته الاولى إلا إذا اختار المالك ان يستبقيها مقابل دفع قيمتها مستحقة الازالة .

المادة ٩٣٢

اذا تلقى شخص الحيازة من مالك اوحائز سابق واثبت انه ادى إلى سلفه ما انفق من مصروفات فان له ان يطالب بها المسترد .

المادة ٩٣٣

يجوز للقاضي بناء على طلب المالك ان يقرر ما يراه مناسباً للوفاء بالمصروفات المنصوص عليها في المادتين السابقتين . وله ان يقضي بأن يكون الوفاء على اقساط دورية بشرط تقديم الضمانات اللازمة . وللمالك ان يتحلل من هذا الالتزام اذا هو عجل مبلغاً يوازي قيمة هذه الاقساط مخصوماً منها فوائدها بالمعدل القانوني لغاية مواعيد استحقاقها.

المسؤولية عن الهلاك

المادة ٩٣٤

١ — اذا كان الحائز حسن النية وانتفع بالشيء وفقاً لما يحسبه من حقه ، فلا

يكون مسؤولا قبل من هو ملزم برد الشيء اليه عن أي تعويض بسبب هذا الانتفاع.

٢ — ولا يكون الحائز مسؤولا عما يصيب الشيء من هلاك او تلف الا بقدر ما عاد عليه من فائدة ترتبت على هذا الهلاك او التلف .

المادة ٩٣٥

إذا كان الحائز سيء النية فانه يكون مسؤولا عن هلاك الشيء او تلفه ولو كان ذلك ناشئا عن حادث مفاجيء ، إلا إذا اثبت أن الشيء كان يهلك او يتلف ولو كان باقيا في يد من يستحقه .

الباب الثاني

الحقوق المتفرعة عن حق الملكية

الفصل الأول

حق الانتفاع

١ — في حق الانتفاع

المادة ٩٣٦

١ — الانتفاع، هو حق عيني باستعمال شيء يخص الغير، واستغلاله.
٢ — ويسقط هذا الحق حتماً، بموت المنتفع.
٣ — لا يجوز انشاء حق الانتفاع لصالح شخص اعتباري.

المادة ٩٣٧

ينشأ حق الانتفاع بمجرد إرادة الانسان، ويمكن انشاؤه لاجل أو بشرط.

المادة ٩٣٨

يجوز في الامور العقارية، إنشاء حق الانتفاع على الحقوق التالية:

١ — الملكية
٢ — التصرف
٣ — السطحية
٤ — الاجارتين
٥ — الاجارة الطويلة.

٢— في التزامات المنتفع قبل مباشرته الانتفاع

المادة ٩٣٩

١ — يجب على المنتفع قبل مباشرته الانتفاع :
آ — ان ينظم كشفاً بالعقارات .
ب — ان يقدم كفيلا قديراً على الدفع .
٢— على انه يجوز اعفاؤه من هذين الالتزامين بنص السند الذي ينشأ بموجبه حق الانتفاع .

المادة ٩٤٠

١ — يجب تنظيم الكشف بالعقارات بحضور المالك ، او بعد ان يدعى إلى ذلك ، بطريقة قانونية ، ويجب تحريره على الشكل المتبع لدى الكاتب العدل ، على نفقة المنتفع .
٢ — على انه يجوز للمنتفع أن يتفق ومالك الرقبة (بشرط أن يكون الطرفان حائزين على اهلية التعاقد) ، على وضع الكشف بالتراضي وبدون نفقة .

المادة ٩٤١

١ — اذا قدمت الكفالة متأخرة ، فالثمار التي يكون قد تناولها مالك العقار اثناء هذا التأخير ، ترد للمنتفع .
٢ — ويجوز ان يستعاض عن الكفالة برهن او تأمين على أموال تعتبر كافية .

المادة ٩٤٢

إذا لم يقدم المنتفع كفالة ولا ضمانة اخرى ، فتؤجر العقارات الجاري عليها حق الانتفاع او تسلم الى حارس قضائي ، وتؤخذ أجرة هذا الحارس من ثمار العقار .

٣ — في حقوق الاستعمال والاستغلال العائدة للمنتفع

المادة ٩٤٣

للمنتفع حق الاستعمال القائم باستخدام العقار لاستمتاعه الذاتي ، او لصالحه الشخصي . ويكون هذا الحق شاملا شمول حق مالك العقار ، ويدخل في ذلك استعمال حقوق الارتفاق ، وكذلك حق الصيد والقنص ، ما لم يكن صاحب العقار قد آجر هذه الحقوق قبل انشاء حق الانتفاع .

المادة ٩٤٤

١ — للمنتفع الحق بثمار العقار أي بالحاصلات الطبيعية او النقدية التي يغلها العقار في فترات معينة منتظمة بدون ان تنتقص تلك الثمار شيئاً من جوهر العقار (ويدخل في هذه الحاصلات بدل تأجير حق الصيد والقنص) .

٢ — ويدخل في حكم الثمار حاصلات المناجم المكشوفة والمناجم المستورة والمقالع ، اذا كانت هذه الحاصلات عائدة لمالك العقار (بشرط ان يكون المنجم او المقلع قد فتح قبل بدء الانتفاع) . والاشجار اذا كانت تغل بآجال منتظمة (لاستهلاك حطبها او بيعها) .

المادة ٩٤٥

١ — في بدء الانتفاع وعند نهايته ، يصير توزيع الثمار التي لم تكن قد جمعت بعد او ما كان باقياً منها بدون جمع ، بين المنتفع ومالك العقار بنسبة المدة التي كان فيها حق الانتفاع قائماً والمدة التي لم يكن قائماً فيها مع مراعاة مدة الانتاج السنوية او غير السنوية المقابلة للثمار .

٢ — ليس لمالك العقار على المنتفع ، ولا للمنتفع على مالك العقار ، حق استرداد شيء من نفقات الحراثة ، وانما يحسب له ثمن الاسمدة والبذار التي تكون قد استعملت لتحضير الثمار القائمة على الارض عند ابتداء الانتفاع او عند نهايته .

المادة ٩٤٦

١ — على المنتفع ان يحترم عقود الايجار التي يكون قد عقدها مالك العقار قبل ابتداء الانتفاع .

٢ — اما عقود الايجار التي يعقدها المنتفع ، فيقف مفعولها تجاه مالك العقار بعد ثلاث سنوات من انتهاء حق الانتفاع .

المادة ٩٤٧

١ — يحق للمنتفع ان يتنازل عن حقه مجاناً او ببدل ، ما لم يكن في صك انشاء الانتفاع احكام تخالف ذلك .

٢ — ويظل حق الانتفاع بعد التنازل قائماً في شخص المتنازل ، ولذلك لا يكون المتنازل في حل من التزاماته تجاه مالك الرقبة .

٣ — ويسقط حق الانتفاع بموت المتنازل ، لا بموت المتنازل له .

٤ — في التزامات المنتفع اثناء استغلاله العقار

المادة ٩٤٨

١ — على المنتفع ان يستغل العقارات كمالك معتن مجتهد ، وعليه على الاخص، ان يعلم المالك بالتعديات التي يقدم عليها الغير على العقارات (والا كان مسؤولا عن الضرر الذي يلحق بمالكها) .

٢ — وعليه ايضاً ان يتابع العمل بصكوك التأمين المعقودة سابقا وان يسدد اقساط التأمين المترتبة عليه .

٣ — وعلى المنتفع في استعماله العقار واستغلاله ، أن يعمل وفقاً لما اعتاده ملاك العقار السابقون ، ولا سيما فيما يتعلق بالغاية المعدة لها الابنية ، وطريقة زراعة الاراضي واستثمار الاحراج والمقالع. غير انه يمكنه زراعة الاراضي البور ، او بصورة أعم، تحسين طريقة الزراعة .

المادة ٩٤٩

١ — تكون على عاتق المنتفع : الضرائب العقارية المختلفة ، وكذلك الترميمات اللازمة لصيانة العقار .

٢ — أما التصليحات الكبيرة ، أي التي تتعلق بتجديد قسم مهم من العقار وتستوجب مصاريف غير عادية ، فانها تترتب على مالك الرقبة .

المادة ٩٥٠

١ — ان مالك الرقبة والمنتفع غير ملزمين باعادة بناء ما تهدم بسبب قدمه ، او قضاء وقدراً .

٢ — الا انه اذا حدث الانهدام على اثر كارثة وكان العقار المهدوم كله او بعضه مؤمناً ، فيجوز بناء على طلب مالك الرقبة او المنتفع ، استعمال التعويض المدفوع لتجديد بناء العقار او لترميمه .

المادة ٩٥١

اذا وجب تسديد دين يقتضي لتسديده تضحية في رأس المال ، فعلى المنتفع ان يساهم في تسديد الدين بتخفيض ايراداته تخفيضاً نسبياً على الصورة التالية :

آ — على مالك العقار ان يدفع رأس المال اللازم ، وعلى المنتفع أن يحسب له فوائد تدفع له ما بقي الانتفاع .

ب — بيد انه يبقى للمنتفع الخيار في ان يسلف رأس المال . وفي هذه الحاله يتوجب على مالك العقار ان يرد اليه رأس المال بدون فائدة عند انتهاء الانتفاع .

المادة ٩٥٢

ان النفقات التي يشترك في دفعها مالك الرقبة والمنتفع كما هو مذكور في المادة السابقة ، هي :

آ — نفقات التصليحات الكبرى .

ب — التكاليف غير العادية التي تفرض على العقار في اثناء الانتفاع . (كالضرائب

الخاصة بالحرب والتعويضات التي تدفع للملتزم تخفيف المستنقعات عندما يفرض التجفيف بأمر السلطة العامة الخ ...)

ج — الحصة التي تلحق العقارات من الدين الموروث ، فيما اذا كان حق الانتفاع جاريا على جميع عقارات المتوفى . ولتعيين هذه الحصة تقدر ، إذا اقتضى الامر ، قيمة العقارات التي يستغلها المنتفع بالنسبة الى قيمة مجموع التركة .

المادة ٩٥٣

لايلزم المنتفع مبدئيا بالدين المضمون بتأمين جار على العقار الذي يستغله .

٥ — في سقوط حق الانتفاع

المادة ٩٥٤

١ — يسقط حق الانتفاع بانتهاء اجله ، أو بموت المنتفع ، او بتلف الشيء المنتفع به تلفاً كاملا ، او بتنازل المنتفع عنه ، او باسقاطه منه لسوء الاستعمال ، او بالاتحاد أي بجمع صفتي المنتفع ومالك العقار في شخص واحد .

٢ — لايكون لهذا السقوط اثر قانوني الا بعد ترقين القيد المدون في السجل العقاري .

٣ — ينتقل حق الانتفاع عند الاقتضاء الى التعويض المدفوع عن التأمين اوعن الاستملاك لمنفعة عامة .

المادة ٩٥٥

١ — عند انقضاء مدة الانتفاع يكون المنتفع مسؤولا تجاه مالك العقار عن العطل الذي لحق بالعقار بسببه .

٢ — ولا يحق له أدنى تعويض عن التحسينات التي أحدثها في العقار بدون رضاء المالك .

٣ — على انه اذا كان قد حدث تحسين وعطل في وقت واحد ، فيعادل بينهما .

٤ — اما الانشاءات الجديدة التي يكون قد أحدثها المنتفع ، والاغراس التي يكون قد غرسها ، فتطبق عليها احكام المادة ٨٩١ .

المادة ٩٥٦

١ — اذا لم يكن حق الانتفاع جارياً الا على بناية ، وحدث ان تلفت هذه البناية بحريق او حادث آخر ، او انها سقطت من القدم ، فلا يحق للمنتفع ان يستغل الارض ولا مواد البناء .

٢ — ويكون الامر بالعكس فيما إذا كان الانتفاع يشمل تمام العقار الذي تكون البناية جزءاً منه ما لم تطبق في الحالتين المذكورتين الفقرة الثانية من المادة ٩٥٠ .

المادة ٩٥٧

١ — يجوز اسقاط المنتفع من حقه بحكم قضائي بناء على طلب مالك الرقبة ، بسبب اساءة المنتفع في استغلال العقار ، لاسيما إذا أحدث تخريباً فيه او اذا تركه يخرب لاهماله العناية به .

٢ — وفي هذه الحالة يجوز لدائني المنتفع أن يتدخلوا في الدعوى ، ويمكنهم ان يعرضوا تولي اصلاح ما تخرب وتقديم ضمانات للمستقبل .

٣ — وللقاضي ، حسب خطورة الظروف اما ان يحكم باسقاط حق الانتفاع اسقاطاً مطلقاً ، واما ان يأمر بعد تسليم العقار الى مالك الرقبة ، الا على شريطة ان يدفع سنوياً للمنتفع او لمن انتقل اليه حقه ، مبلغاً معيناً حتى الاجل المحدد لانتهاء حق الانتفاع .

المادة ٩٥٨

اذا باع مالك الرقبة العقار الجاري عليه حق الانتفاع ، فلا يحدث ذلك البيع ادنى تغيير في حق المنتفع ، بل يظل يستغل العقار ما لم يتنازل عن حقه تنازلاً صريحاً .

المادة ٩٥٩

يحق لدائني المنتفع ان يبطلوا تنازله عن حق الانتفاع ، اذا كان هذا التنازل قد تم اضراراً بمصالحهم .

الفصل الثاني

في حقوق الارتفاق

المادة ٩٦٠

١ – الارتفاق هو تكليف مفروض على عقار معين لمنفعة عقار معين جار في ملكية شخص غير مالك العقار الاول .

٢ – ويقوم هذا التكليف اما بتخويل شخص آخر حق مباشرة اعمال تصرفية في العقار المفروض عليه التكليف واما بحرمان صاحب ذلك العقار من استعمال بعض حقوقه .

المادة ٩٦١

ينتج الارتفاق اما عن الوضعية الطبيعية للاماكن واما عن التزامات مفروضة بالقانون واما عن اتفاقات معقودة بين ملاك العقارات .

المادة ٩٦٢

١ – خلافا للنصوص المتعلقة بالسجل العقاري تعفى من الشهر حقوق الارتفاق الناتجة عن الوضعية الطبيعية للاماكن وعن الالتزامات المفروضة بالقانون .

٢ – بيد أن الارتفاق المختص بحق المرور العائد لارض محاطة بارض اخرى يمكن تحديده بوضوح، بناء على طلب مالك العقار المرتفق به .

١ — في الارتفاق الطبيعي

المادة ٩٦٣

١ — ان الاراضي الواطئة مسخرة ، تجاه الاراضي التي تعلوها ، لتلقي المياه السائلة سيلا طبيعياً من الاراضي العالية ، بدون ان يكون ليد الانسان دخل في اسالتها .

٢ — ولا يجوز لمالك الارض الواطئة ان يقيم سداً لمنع هذا المسيل .

٣ — ولا يجوز لمالك الارض العالية ان يعمل عملاً يزيد عبء الارتفاق على الارض الواطئة .

المادة ٩٦٤

١ — لكل مالك عقار الحق في ان يستعمل مياه الامطار الساقطة في أرضه وأن يتصرف بها .

٢ — أما اذا كان استعمال هذه المياه أو الاتجاه الذي توجه اليه من شأنه ان يزيد عبء الارتفاق الطبيعي الناتج عن المسيل ، والمذكور بالمادة السابقة ، فيجب التعويض على صاحب الارض الواطئة .

٣ — وتطبق الاحكام نفسها على مياه العيون النابعة في ارض ما .

٤ — واذا فجر مالك ارض مياها فى أرضه بسبر غورها او بحفريات فى جوف الارض ، فعلى اصحاب الارض الواطئة ان يتلقوها ، انما يكون لهم حق بتعويض فيما اذا ألحق بهم مسيلها اضراراً .

٥ — ان البيوت ، والباحات والبساتين والجنائن والعرصات المسورة الملاصقة للمساكن ، لا تخضع فى الاحوال المنصوص عليها في الفقرات السابقة ، لأدنى زيادة في ارتفاق مسيل الماء .

٦ — ترفع الخلافات الناشئة عن احداث او استعمال الارتفاق المنصوص عنه

في الفقرات السابقة وعن التعويضات التي تتوجب ، عند الاقتضاء، لمالكي الاراضي الواطئة الى قاضي صلح المنطقة . وعلى هذا القاضي ان يوفق في حكمه بين مصالح الزراعة والصناعة وبين الاحترام الواجب لحق الملكية.

المادة ٩٦٥

لكل مالك عقار ان يسور ملكه، الا إذا كان هذا التسوير يحول دون استعمال الارتفاق المترتب لمنفعة عقار مجاور .

٢ — في الارتفاق القانوني

المادة ٩٦٦

يكون محل الارتفاق القانوني اما منفعة عامة او منفعة خاصة .

آ — في الارتفاق القانوني العائد لمنفعة العامة

المادة ٩٦٧

تحدد القوانين والانظمة الخاصة الارتفاق القانوني العائد لمنفعة العامة ، سواء أكانت الغاية منه التمكن من الوصول الى شواطىء البحر وضفاف مجاري المياه، أو تأمين أو تسهيل مهمة اعداد المسالك أو المنشآت العامة، والعناية بها أو استعمالها، وعلى الأخص المنشآت العسكرية البرية او البحرية .

ب — في الارتفاق القانوني العائد لمنفعة الخاصة

المادة ٩٦٨

على كل مالك عقار ان يبني سطوحه بصورة تسيل معها مياه الامطار في أرضه أو في الطريق العمومية مع مراعاة الانظمة الخاصة المتعلقة بالطرقات ، ولا يجوز له اسالة هذه المياه في الارض المجاورة .

المادة ٩٦٩

يحتم على كل مالك عقار يريد ان يباشر في أرض اعمالا من شأنهاان تلحق ضرراً بالأراضي المجاورة كالنقب والسبر والحفر، واقامةمستودعاتخطرة اومزعجة او مضرة بالصحة، ان يتقيد بالانظمة المحلية التي تحدد المسافة الواجب حفظها بينه وبين تلك الاراضي او تعين الحواجز الواجب إقامتها بينها .

المادة ٩٧٠

١ — لا يجوز لمالك عقار ان يكون له مطل مستقيم او نوافذ اوشرفات او سوى ذلك من النتوءات على أرض مسورة او غير مسورة للمالك المجاور ما لم يكن بين الحائط الذي يحدث فيه هـذا المطل او هذهالشرفاتو بين تلك الارض مسافة مترين.

٢ — واذا لم تكن هذه المسافة موجودة فلا يجوز فتح النوافذ او الشبابيك الا على علو مترين ونصف من ارض الغرفة المراد اضاءتها ، اذا كانالطابق أرضياً، وعلى علو متر وتسعين سنتمتراًمن ارض الغرفة اذا كان الطابق علويا .

المادة ٩٧١

لا يجوز لصاحب عقـار ان يكون له مطل جانبي او منحرف على أرض مسورة او غير مسورة للمالك المجاور ، ما لم يكن بين الحائط المحدث فيه المطل وبين الارض المذكورة مسافة نصف متر .

المادة ٩٧٢

لا يسري المنع الوارد في المـادتين ٩٧٠ و ٩٧١ على الاسطحة وعلى النوافـذ المفتوحة على الطرقات العامة .

المادة ٩٧٣

تحسب المسافة المعينة في المادتين ٩٧٠ و ٩٧١ ابتداء من ظاهر الحائط الخارجي

حيث تكون النوافذ. اما بشأن الشرفات وماسواها من النتوءات فابتدا من خطها الخارجي حتى الخط الفاصل بين العقارين .

المادة ٩٧٤

١ ـــ لا يجوز لمالك حائط مشترك أن يرفعه او ان يبني عليه بدون رخصة شريكه فيه .

٢ ـــ إنما يجوز له ان يضع، من جهة عقاره، على الحائط المشترك او ان يسند اليه جسوراً او منشآت او سوى ذلك من الابنية حتى غاية نصف الثقل الذي يحمله الحائط .

المادة ٩٧٥

١ ـــ لا يلزم احد بالتنازل لجاره عن حقه المشترك في الحائط .

٢ ـــ انما اذا زاد احد الشركات بالشيوع علو حائط، وذلك برضاء الشريك الآخر، فيحق للشريك الآخر اذا لم يكن قد تحمل شيئاً من النفقة، ان يكتسب حق الشركة في القسم المنشأ حديثاً في الحائط المشترك بشرط أن يدفع نصف هذه النفقة وان يدفع ايضاً ، اذا اقتضى الأمر ، نصف قيمة الارض المستعملة لزيادة كثافة الحائط .

المادة ٩٧٦

١ ـــ يجوز ان يكون لمالك ارض أشجار كبيرة وصغيرة قريباً من حدود الارض المجاورة ، انما يحق لمالك هذه الارض المجاورة ان يقطع الاغصان التي تعلو أرضه .

٢ ـــ ويمكن غرس أشجار كبيرة وصغيرة من جميع الانواع ملاصقة للحائط الفاصل وعلى كل جهة من جهتيه، دون ترك أية مسافة كانت بين الحائط والغروسات، غير انه لا يجوز ان تجاوز هذه الاغراس قمة الحائط .

٣ ـــ واذا لم يكن الحائط مشتركا فلمالكه فقط الحق في اسناد اغراسه اليه .

المادة ٩٧٧

١ — لمالك العقار المحاط من كل جانب والذي لا منفذ له الى الطريق العام ان يطلب ممراً في الاراضي المجاورة مقابل دفعه تعويضاً بنسبة الضرر الذي قد يسببه .

٢ — ويعطى نفس الحق لمالك العقار الذي ليس له الا منفذ غير كاف لاستثماره استثماراً زراعياً أو صناعياً .

المادة ٩٧٨

١ — يؤخذ الممر من الجهة التي تكون فيها مسافته من الارض المحاطة الى الطريق العام أقصر ما يمكن .

٢ — انما يجب ان يعين الممر في النقطة التي يسبب فتحه فيها أقل ضرر لمالك الأرض التي يمنح الممر فيها .

المادة ٩٧٩

١ — اذا أصبحت الارض محاطة من كل جانب بسبب تجزئتها اثر بيع او مقايضة او قسمة او أي عقد آخر ، فلا يجوز طلب ممر الا في الاراضي التي تكون هذه المعاملات قد جرت عليها .

٢ — ولكن اذا تعذر فتح ممر كاف في الاراضي المقسومة ، فتطبق عندئذ المادة ٩٧٧ .

المادة ٩٨٠

يمكن لكل مالك عقار يريد ان يستعمل لري أرضه المياه الطبيعية او الاصطناعية التي يكون له حق التصرف بها ، ان يحصل على مرور هذه المياه في الاراضي المتوسطة بينها وبين ارضه بشرط أن يدفع عن ذلك تعويضاً معجلاً .

المادة ٩٨١

يمكن أيضاً لمالك العقار المذكور أن يحصل ، لقاء تعويض معجل ، على اجازة

لامرار المياه التي تسيل من أرضه بعد ريها على هـذه الصورة ، في الاراضي التي تكون تحتها .

المادة ٩٨٢

مع الاحتفاظ بالنصوص المتعلقة بآخذ المياه ، يمكن لكل مالك عقار مجاور لمجرى ماء ، اذا أراد استعمال المياه لري أرضه ، ان يحصل لقاء تعويض معجل ، على اجازة باسناد الانشاءات الفنية اللازمة لاقامة مأخذ الماء ، الى الارض الواقعة مقابل أرضه على ضفة المجرى .

المادة ٩٨٣

١ — اذا طلب مالك العقار المراد اسناد الانشاءات الفنية الى أرضه الاشتراك في استعمال السد فعليه ان يتحمل نصف مصاريف الانشاء والصيانة .

٢ — ولا يحق له في هـذه الحال ، ان يطالب بأي تعويض مقابل اسناد السد الى أرضه ، واذا كان قد قبض تعويضاً فعليه أن يرده .

المادة ٩٨٤

١ — لكل مالك عقار يريد اصلاح ارضه باسالة مياهها او بأية طريقة اخرى للتجفيف أن يجر هذه المياه مقابل تعويض عادل معجـل الدفع ، تحت الارض او فوقها عبر الاراضي الفاصلة بين أرضه وبين مجرى ماء أو أي خندق آخر لمسيل المياه .

٢ — ويستثنى من هذا الارتفـاق البيوت والباحات والحدائق والجنائن والعرصات المسورة المجاورة للمساكن .

المادة ٩٨٥

يحق لمالكي العقارات المجاورة او التي تجتازها المياه ، أن يستعملوا المنشآت الحدثة ، عملا بالمادة السابقة ، لاسالة مياه اراضيهم وفي هذه الحال يلزمهم :

آ — قسم من اكلاف المنشآت بنسبة استفادتهم منها .

ب — النفقات الناجمة عن التحويرات التي قد يترتب احداثها لاستعمال هذا الحق.

ج — الحصة التي تصيبهم ، فيما بعد ، من اكلاف صيانة هذه المنشآت التي تصبح مشتركة.

المادة ٩٨٦

ان المنازعات التي قد تسفر عن احداث حق الارتفاق هذا وعن استعماله، وعن تحديد ممر المياه ، وعن القيام بالاشغال اللازمه لاسالة المياه او للتجفيف او عن التعويضات واكلاف الصيانة ، ترفع الى قاضي صلح المنطقة الذي يتوجب عليه ، عند اصدار حكمه، أن يوفق بين مصالح المشروع وبين الاحترام الواجب لحق الملكية .

٣ — في الارتفاق التعاقدي

المادة ٩٨٧

١ — يجوز لمالكي العقارات أن يحدثوا عليها أو لمنفعتها ما شاءوا من الارتفاقات بشرط ان لا تفرض على شخص او لمنفعة شخص بل على أرض أو لمنفعة ارض ، والا تخالف النظام العام .

٢ — ويحدد استعمال هذه الارتفاقات ومداها بالسند الذي يحدثها ، وإذا لم يكن هناك سند فبالقواعد التالية :

٤ — في شروط استعمال الارتفاقات

المادة ٩٨٨

١ — من أحدث ارتفاقاً فقد منح ضمناً ما هو لازم لاستعماله .

٢ - فحق الاستقاء من عين يتضمن حتماً حق المرور في الارض التي تقع فيها العين.

المادة ٩٨٩

لمالك العقار المرتفق الحق في ان يقيم في العقار المرتفق به كل المنشآت اللازمة لاستعمال هـــذا الارتفاق ولصيانته .

المادة ٩٩٠

ان اكلاف المنشآت اللازمة لاستعمال الارتفاق وصيانته هي على عاتق مالك العقار المرتفق .

المادة ٩٩١

١ — إذا جزئ العقار المرتفق، يبقى حق الارتفاق لكل جزء من اجزائه، دون ان يزيد العبء من جراء ذلك على العقار المرتفق به .

٢ — في حق المرور يتحتم على جميع الشركاء بالملك ان يستعملوه بنفس الموضع .

المادة ٩٩٢

١ ـــ لا يجوز لمالك العقار المرتفق به ان يأتي بعمل يرمي إلى قصر استعمال الارتفاق أو الى جعله اكثر مشقة .

٢ ـــ فلا يجوز له ان يغير وضعية الاماكن ، او ان يحول الارتفاق إلى مكان غير المكان المعين له قديماً .

٣ ـــ انما اذا كان الارتفاق في مكانه القديم قد اصبح أشد ارهاقا لمالك العقار المرتفق به او كان يمنعه عن القيام باصلاحات مفيدة، فله ان يعرض على مالك العقار المرتفق مكانا بسهولة المكان الأول لاستعمال حقوقه ، ولا يحق لهذا الاخير ان يرفض العرض .

٤ ـــ وكذلك من كان له حق ارتفاق، لا يمكنه استعماله الا وفقاً لمنطوق سنده ولا يجوز له ان يحدث في أرضه أو في العقار المرتفق به أي تعديل من شأنه ارهاق ذلك العقار .

٥ — في سقوط الارتفاق

المادة ٩٩٣

١ — يسقط الارتفاق بالترقين .

٢ — ويتم الترقين بمفعول العقود او الاحكام.

٣ — ويحق للقاضي أن يأمر بالترقين إذا كان الارتفاق غير مجد او كان غير ممكن الانفاذ .

الفصل الثالث

في حق السطحية

المادة ٩٩٤

حق السطحية ، هو حق المالك في أبنية او منشآت او أغراس قائمة على ارض هي لشخص آخر.

المادة ٩٩٥

١ — يجوز التفرغ عن حق السطحية واجراء تأمين عليه .

٢ — ويجوز فرض ارتفاق على العقارات الجاري عليها حق السطحية ، انما لا يكون ذلك الاضمن الحدود التي تأتلف مع استعمال حق السطحية .

المادة ٩٩٦

يسقط حق السطحية:

١ — باتحاده مع حقوق اخرى في شخص واحد .

٢ — بهدم الابنية او المنشآت، او نزع الاغراس القائمة على الارض .

المادة ٩٩٧

يظل ممنوعا انشاء حق سطحية جديد .

الفصل الرابع

في الوقف والاجارتين والاجارة الطويلة

في الوقف

المادة ٩٩٨

١ — لا يجوز بيع العقار الموقوف .

٢ — ولا يجوز التفرغ عنه لا مجانا ولا ببدل، ولا انتقاله بطريق الارث .

٣ — ولا يجوز رهنه أو عقد تأمين عليه، غير انه يمكن استبداله واجراء الاجارتين والمقاطعة عليه.

المادة ٩٩٩

لا يضر الوقف الحقوق العينية المكتسبة بالطرق القانونية والمحتفظ بها على العقار قبل قيد الوقف في السجل العقاري .

المادة ١٠٠٠

لا يكون للوقف اثر قانوني الا من يوم قيده في السجل العقاري .

المادة ١٠٠١

يشمل الوقف جميع الاشياء التي كانت او أصبحت اجزاء متممة للعقار او من ملحقاته أو من التوابع اللازمة له .

المادة ١٠٠٢

لا يكتسب بالتقادم اي حق على العقارات الوقفية المستعملة مسجداً أو كنيسة او كنيساً أو مستشفيات او معهداً تعليميا أو المخصصة لاستعمال العموم .

المادة ١٠٠٣

١ — لا يجوز انشاء وقف الا لجهة خيرية .

٢ — ان القواعد المتعلقة بانشاء الوقف الخيري وبصحته وغايته وقسمته وايجار عقاراته واستبدالها منصوص عليها في قوانين خاصة .

في الاجارتين

المادة ١٠٠٤

الاجارتين عقد يكتسب بموجبه شخص ما ، بصورة دائمة ، حق استعمال عقار موقوف واستغلاله ، مقابل تأدية ثمنه. ويقوم هذا الثمن بمبلغ معين من المال يعتبر كبدل ايجار معجل معادل لقيمة الحق المتفرغ عنه، ويضاف الى ذلك المبلغ مرتب دائم بمعدل ٣ بالالف من قيمة العقار حسبما تحدد القيمة المذكورة بالتخمين المتخذ أساسا لجباية الضريبة العقارية .

المادة ١٠٠٥

لصاحب حق الاجارتين ان يشتري في أي وقت ملكية العقار المجردة مقابل بدل معادل لقيمة ٣٠ قسطا سنويا .

المادة ١٠٠٦

يجب الحصول مسبقا على اجازة من القاضي قبل عقد الاجارتين.

المادة ١٠٠٧

١ — لصاحب الاجارتين الحق في استعمال العقار واستغلاله كمالك حقيقي .

٢ — فله أن يستغله بنفسه أو ان يؤجره، وان يتصرف بحقه فيه بمطلق الحرية ، لا سيما ان يتفرغ عنه ببدل أو دون بدل وان يرهنه وان يجري تأمينا عليه وان يفرض عليه جميع الحقوق العينية .

المادة ١٠٠٨

ان حق الاجارتين قابل للانتقال بالارث اوبالوصية وفقاً للاحكام المطبقة على العقارات الاميرية .

المادة ١٠٠٩

يشمل حق الاجارتين كل مايغله العقار وكل مايتحد به عرضاً سواء اكان الاتحاد طبيعيا اواصطناعيا .

المادة ١٠١٠

لصاحب حق الاجارتين ان يغرس في العقار ، باذن من متولي الوقف ، ما شاء من الاغراس وان ينشيء فيه مايشاء من البناء بشرط ان يراعي النصوص المتعلقة بالضابطة والطرقات والتوسع والتخطيط .

المادة ١٠١١

لصاحب حق الاجارتين ان يجري فيه حفريات الى أي عمق شاء وله — بشرط مراعاة القوانين والانظمة المتعلقة بالمناجم والمقالع والآثار القديمة والضابطة والطرقات — ان يستخرج من هذه الحفريات ما يشاء من مواد البناء دون سائر الموادالاخرى .

المادة ١٠١٢

تطبق أحكام المادة ٨٨٨ ومايليها في جميع الاحوال التي يكون صاحب حق الاجارتين قد أحدث أبنية أو غرس أغراسا دون إذن سابق من متولي الوقف.

المادة ١٠١٣

١ — ان صاحب حق الاجارتين مسؤول عن النقص الذي يحصل بسببه في قيمة العقار .

٢ — ويترتب عليه نفقات صيانة العقار ومايلحقه من الضرائب والرسوم .

٣ — ولا يحق له المطالبة بالنفقات التي يدفعها ولا بقيمة التحسين الذي يحدثه فيه.

المادة ١٠١٤

١ — يتوجب على صاحب حق الاجارتين ان يؤدي المرتب الدائم .

٢ — فاذا لم يدفعه أو لم يدفع التعويضات وسائر النفقات الاخرى المتوجبة يجوز نزع ملكيته بالطرق القانونية .

المادة ١٠١٥

١ — يبقى حق الاجارتين على الوقف في حالة انقراض ورثة صاحب الحق المذكور الا انه يعود الى الوقف .

٢ — ويسقط هذا الحق عن صاحبه بعدم استعماله مدة عشر سنوات .

المادة ١٠١٦

١ — لا يزول حق الاجارتين بتلف الابنية او الاغراس تلفا تاما بل يبقى جاريا على الارض .

٢ — تطبق الاحكام المتعلقة بالشيوع والقسمة على حقوق الاجارتين .

في الاجارة الطويلة

المادة ١٠١٧

١ — الاجارة الطويلة عقد يكتسب به صاحبه، مقابل بدل معين ، حق احداث ما شاء من الابنية وغرس ما شاء من الاغراس في عقار موقوف .

٢ — ويمكنه أيضاً ان يكتسب ملكية هذه الابنية والاغراس ضمن الشروط المبينة في المادة ١٠٢٠

المادة ١٠١٨

لا يرخص بعقد الاجارة الطويلة الا بالمقاطعة (أي بالبدل السنوي المقطوع) دون اي عقد سواها.

المادة ١٠١٩

١ — يكون البدل مبلغاً معيناً من المال موازيا لقيمة الحق المتفرغ عنه مضافا الى ذلك المبلغ مرتب دائم بمعدل اثنين ونصف بالالف من قيمة العقار كما هي محددة في التخمين المتخذ اساسا لجباية الضريبة العقارية.

٢ — اما الحقوق الناشئة عن عقود الاجارة الطويلة بغير المقاطعة، والمعقودة سابقا، فيجب استبدالها وفقا للنصوص النافذة في هذا الموضوع.

المادة ١٠٢٠

لصاحب حق المقاطعة ان يحوز، بأي وقت، ملكية العقار مقابل بدل معادل لقيمة ثلاثين قسطاً سنويا.

المادة ١٠٢١

يجب الحصول على اجازة من القاضي قبل اجراء عقد المقاطعة.

المادة ١٠٢٢

١ — ان صاحب حق المقاطعة هو مالك لكل الابنية المشيدة ولكل الاغراس المغروسة في العقار الموقوف فيستعملها ويستغلها ويتصرف بها بملء الحرية تصرف المالك.

٢ — وله بنوع خاص ان يتفرغ عنها ببدل او دون بدل، وان يرهنها او يجري تأمينا عليها، وان يقفها او يفرض عليها اي حق عيني آخر او ارتفاق ضمن حدود حقه.

المادة ١٠٢٣

تعتبر الارض الموقوفة ملحقــة بالابنية المشيدة عليها وبالاغراس المغروسة فيها وبذلك تكون الارض داخلة في التفرغ، ما لم يكن هناك اتفاق على خلاف ذلك.

المادة ١٠٢٤

ان حق المقاطعــة قابل للانتقال بالارث او بالوصية وفقا للنصوص المطبقــة على العقارات الملك.

المادة ١٠٢٥

١ – اذا لم يبق في الارض أي اثر للابنية او للاغراس، فيسقط عن صاحب المقــاطعة حقه اذا لم يجدد هذه الابنية او الاغراس بعد انذار موجه اليه من متولي الوقف او اذا لم يدفع مدة ثلاث سنوات قيمة المرتب السنوي المتوجب.

٢ – ويحكم بسقوط الحق في هــاتين الحالتين بحكم قضائي.

المادة ١٠٢٦

١ – يزول حق المقاطعة اما باتحاد الحقوق في شخص واحد واما بسقوط الحق من صاحبه واما بانقراض الورثة.

٢ – وفي هذه الاحوال الثلاث يعود الحق الى الوقف.

المادة ١٠٢٧

تطبق الاحــكام المتعلقة بالشيوع والقسمة على حقوق الاجارة الطويلة (المقاطعة).

الكتاب الرابع

الحقوق العينية التبعية

الباب الأول

في رهن المنقول

المادة ١٠٢٨

رهن المنقول ، عقد يخصص بمقتضاه شيء منقول ، مادي او غير مادي ، بتأمين التزام ما.

المادة ١٠٢٩

لاتسري احكام هذا الباب الا بالقدر الذي لاتتعارض فيه صراحة او ضمنا مع القوانين التجارية والقوانين المتعلقة بحالات خاصة في الرهن والقوانين المختصة بالمؤسسات المرخص لها في التسليف على رهن منقول .

الفصل الأول

رهن الاشياء المادية

المادة ١٠٣٠

١ — يتم رهن الشيء المادي بان يسلم المدين ـ او شخص آخر بالنيابة عنه ـ هذا الشيء الى الدائن تأميناً لدين ما .

٢ — ويجوز ان يسلم الشيء الى شخص آخر يختاره الفريقان او ان يوضع قيد الحراسة المشتركة على وجه لا يمكن معه الراهن أن يتصرف فيه بمعزل عن الدائن .

٣ — ويجوز ان يتم التسليم بأداء سند يحصر في متسلمه حق التصرف في ذلك الشيء .

٤ — وتطبق ايضاً على انشاء رهن المنقول القواعد الخاصة المنصوص عليها في قانون التجارة بشأن حيازة الاسناد المنشأة لحاملها .

المادة ١٠٣١

ان رهن المنقول يخول الدائن حق حبس المرهون الى ان يوفى الدين كما يخوله حق الامتياز في استيفاء دينه من قيمة المرهون .

المادة ١٠٣٢

١ — اذا كانت قيمة المرهون تجاوز مئة ليرة سورية فلا يترتب الامتياز إلا اذا كان هناك سند محرر أمام مأمور رسمي او سند عادي ثابت التاريخ يتضمن بيان مقدار الدين وتعيين نوع الاشياء المرهونة وماهيتها .

٢ — يجوز ان يلحق بالسند بيان يشتمل على نوع الاشياء المرهونة وماهيتها .

٣ — وتطبق القاعدة نفسها اذا كان المرهون عدة اشياء مقدمة تأميناً لدين واحد وكان مجموع قيمتها يجاوز مئة ليرة سورية .

المادة ١٠٣٣

يفقد الدائن امتيازه اذا خرج الشيء من يده او من يد الشخص الآخر الذي اختاره الفريقان .

المادة ١٠٣٤

يحق للدائن الذي نزعت يده عن المرهون ان يطالب به في الاحوال التي يحق فيها للمالك ان يقيم دعوى الاستحقاق .

المادة ١٠٣٥

١ — الدائن مسؤول مبدئياً عما يصيب الشيء المرهون من هلاك او تعيب .

٢ — والراهن ملزم بما أنفقه الدائن لصيانة هذا الشيء .

المادة ١٠٣٦

١ — اذا كان الشيء المرهون مما ينتج ثماراً فيفترض ان للدائن حق امتلاكها .

٢ — يخصم الدائن قيمة الدخل الصافي اولا من مقدار الفوائد والنفقات المترتبة له ثم من رأس المال ما لم يتفق على غير ذلك .

المادة ١٠٣٧

١ — لا يجوز للدائن المرتهن ان يستعمل المرهون في سبيل منفعته إلا إذا رخص له الراهن في ذلك .

٢ — وتخصم قيمة النفع الذي جناه الدائن المرتهن باستعماله المرهون من مقدار النفقات والفوائد المترتبة له ثم من رأس المال .

المادة ١٠٣٨

إذا أساء الدائن استعمال الشيء المرهون ، حق للراهن ان يطلب وضع هذا الشيء في عهدة حارس .

المادة ١٠٣٩

١ — إذا تعيب الشيء المرهون أو نقصت قيمته حتى خيف أن يصبح غير كاف لتأمين الدين كان للدائن أن يستأذن القاضي في بيعه بالمزاد العلني أو بسعر البورصة أو السوق إذا وجدتا .

٢ — وإذا أجاز القاضي البيع قرر ايداع الثمن في مصرف رسمي ليبقى مخصصاً لتأمين الدين .

٣ — ويحق للراهن ان يعترض على البيع ويسترد الشيء لقاء تقديمه تأمينا آخر يراه القاضي كافيا .

المادة ١٠٤٠

١ — للراهن ايضا ان يحتج بتعيب المرهون أو بنقص قيمته ليستصدر إذنا من القاضي في البيع وفاقا للشروط المنصوص عليها في المادة السابقة .

٢ — ويمكنه اذا شاء ان يطلب رد المرهون لقاء تقديمه تأمينا آخر يراه القاضي كافيا .

المادة ١٠٤١

١ — اذا سنحت فرصة موافقة لبيع المرهون فيحق للراهن ان يطلب من القاضي ترخيصا في البيع .

٢ — واذا منح القاضي هذا الترخيص قرر شروط البيع وايداع الثمن .

المادة ١٠٤٢

١ — لا يحق للراهن ، فيما خلا الاحوال المنصوص عليها في المواد السابقة ، ان يطالب برد الشيء إلا بعد ايفاء الدين كله اصلا وفائدة وبعد دفع النفقات المختصة بالدين وبالرهن عند الاقتضاء .

٢ — واذا وجد لنفس الدائن على نفس المدين دين آخر عقد بعد انشاء الرهن واصبح مستحق الاداء قبل ايفاء الدين الاول ، حق للدائن ان يحبس المرهون إلى أن يستوفي مبلغ الدينين تماما .

المادة ١٠٤٣

١ — للدائن عند عدم الايفاء ان يطلب من القاضي ترخيصا في بيع المرهون اما بالمزاد العلني او بسعر البورصة او السوق اذا وجدتا .

٢ — وله ايضا ان يطلب من القاضي اصدار امر باستبقاء المرهون له لايفائه بقدر دينه بناء على تخمين الخبراء .

٣ — ويقع باطلا كل اتفاق يجيز للدائن ان يتملك المرهون او يتصرف فيه بدون اجراء المعاملات المتقدم ذكرها .

المادة ١٠٤٤

١ — يبقى المرهون مؤمنا للدين إلى ان يتم الوفاء وإن يكن الالتزام قابلا للتجزئة .

٢ — فلا يحق لشريك المدين ولا لوارثه ان يطلبا اعادة جزء من المرهون بعد ان يوفيا نصيبهما من الدين .

٣ — ولا يحق لشريك الدائن ولا لوارثه بعد استيفاء حصتهما من الدين ان يردا المرهون فيعرضا للضرر سائر الدائنين الذين لم يستوفوا حصصهم .

المادة ١٠٤٥

اذا كان المرهون يشتمل على عدة اشياء يزيد مجموع قيمتها على مبلغ الدين المؤمن عليه وملحقاته ، فللقاضي بناء على طلب الراهن ، ان يقصر البيع الذي يأمر به على الاشياء التي يكفي ثمنها لايفاء الدين .

الفصل الثاني

رهن دين الدائن وحقوق اخرى غير مادية

المادة ١٠٤٦

من رهن دينا له يلزمه ان يسلم إلى المرتهن السند المثبت لهذا الدين .

المادة ١٠٤٧

١ — لا يترتب الامتياز على الدين المقدم تأمينا الا اذا أبلغ المدين انشاء الرهن او رضي به في سند ثابت التاريخ .

٢ — اما الاسناد الاسمية او المحررة « لامر » فان رهنها يتم على طريقة النقل الخاص المعين في قانون التجارة مع ايضاح مفاده ان النقل أجري على سبيل التأمين. ولا يحتاج الى ابلاغ .

٣ — واذا كان الدين المقدم تأمينا يجاوز مئة ليرة سورية فان الامتياز لا يترتب الا اذا كان الرهن مثبتا بسند رسمي او بسند عادي ثابت التاريخ .

المادة ١٠٤٨

١ — من ارتهن دينا يلزمه أن يستوفي الفوائد وسائر التكاليف الموقتة التي تختص بهذا الدين وتستحق في اثناء مدة الرهن على ان تخصم اولا من النفقات ثم من الفوائد ثم من رأس مال الدين المؤمن عليه .

٢ — ويجب على الدائن ايضا صيانة الدين المقدم تأمينا .

المادة ١٠٤٩

على الدائن المرتهن ايضا ان يستوفي الدين المقدم تأمينا عند استحقاقه ويرد الى الراهن عند الاقتضاء الفرق الزائد بين المبلغ الذي قبضه والمبلغ المترتب له .

المادة ١٠٥٠

للدائن عند عدم الايفاء، ان يطلب تمليكه الدين المقدم تأمينا وغير المستوفى وفاقا للشروط المنصوص عليها في المادة ١٠٤٣ .

المادة ١٠٥١

اذا كان محل الدين المرهون شيئا غير النقود فللدائن المرتهن بعد قبضه ان يطلب استبقاءه لنفسه او بيعه وفاقا لاحكام المادة ١٠٤٣ .

المادة ١٠٥٢

للمدين بالدين المقدم تأمينا ان يتمسك قبل الدائن المرتهن بأوجه الدفع المختصة بصحة الدين وبأوجه الدفع التي يحق له التمسك بها قبل دائنه الخاص بقدر ما للمدين ان يتمسك بها قبل شخص متفرغ له.

المادة ١٠٥٣

يتم رهن الحقوق غير المادية – ما خلا الدين – بحسب الصيغ المطلوبة لنقل هذه الحقوق وبمقتضى سند وفاقا لاحكام الفقرة ٣ من المادة ١٠٤٧ .

المادة ١٠٥٤

تطبق احكام الفصل الاول على جميع الاحوال التي لم ينص عليها في هذا الفصل.

الباب الثاني

في الرهن العقاري

المادة ١٠٥٥

الرهن عقد يضع بموجبه المدين عقارا في يد دائنه ، او في يد شخص آخر يتفق عليه الطرفان ويخول الدائن حق حبس العقار الى ان يدفع له دينه تماما . واذا لم يدفع الدين ، فله الحق بملاحقة نزع ملكية مدينه بالطرق القانونية .

المادة ١٠٥٦

لا يجوز تخصيص الرهن لضمان التزام بعمل شيء او بعدم عمله .

المادة ١٠٥٧

تتوقف صحة الرهن على وجود دين ثابت ثبوتا صحيحا .

المادة ١٠٥٨

كل عقار جاز بيعه جاز رهنه .

المادة ١٠٥٩

يمكن رهن العقار ضمانا لدين على غير الراهن .

المادة ١٠٦٠

يضمن كامل العقار المرهون كل جزء من الدين ، لذلك لا يحق للمدين ان يطلب استغلال عقاره قبل وفاء الدين .

المادة ١٠٦١

لا يجوز الاتفاق على ان يبقى العقار المرهون، في حالة عدم وفاء الدين، ملكاً للدائن.

المادة ١٠٦٢

يكون العقار باشراف حائزه وفي عهدة المالك وعلى مسؤوليته ، اذا أثبت المرتهن حدوث ظروف قاهرة .

المادة ١٠٦٣

لا يمس الرهن بالحقوق العينية المحرزة بطريقة قانونية (والمحتفظ بها) على العقار قبل قيد الرهن في السجل العقاري .

المادة ١٠٦٤

يشمل الرهن جميع الاشياء التي كانت او اصبحت اجزاء متممة للعقار او من منتفعاته او من ملحقاته الضرورية .

المادة ١٠٦٥

١ — لا يجوز للدائن ان يتناول دون رضاء المدين منفعة مجانية من العقار المرهون وعليه ان يستغل منه كل الثمار التي يمكن ان يغلها .

٢ — وتحسم هذه الثمار من الدين المضمون ، حتى قبل استحقاقه ، محسوبة اولا على الفائدة والنفقات ثم على رأس المال .

المادة ١٠٦٦

١ — على الدائن ان يعتني بصيانة العقار المرهون وباجراء التصليحات المفيدة والضرورية له ، على ان يتناول من الثمار جميع مصاريف الصيانة والتصليحات او ان يستوفيها بالافضلية من ثمن العقار .

٢ — وله دائماً ان يرفع هذه الالتزامات عن عاتقه بتخليه عن حق الرهن .

المادة ١٠٦٧

١ — الرهن لا يجزأ ولو قسم الدين بين ورثة المدين وورثة الدائن .

٢ — فوريث المدين اذا أدى نصيبه من الدين لا يمكنه المطالبة باستلام العقار المرهون.

٣ — وكذلك وريث الدائن اذا قبض نصيبه من الدين لا يمكنه تسليم العقار فيضر بمصلحة شركائه في الميراث الذين لم يقبضوا حصصهم .

المادة ١٠٦٨

١ — ليس المدين ولا للدائن ان يتصرفا بالعقار المرهون دون رضائهما المتبادل .

٢ — وكل عقد يجري خلافاً لهذه القواعد باطل حكماً .

المادة ١٠٦٩

العقار المرهون الذي يعيره الدائن المرتهن الى المدين أو يؤجره منه يبقى مخصصاً لضمان وفاء الدين .

المادة ١٠٧٠

١ — يزول الرهن بتسديد الدين عند استحقاقه، او بالاتفاق بين المدين والدائن المرتهن ، أو بمجرد إرادة المرتهن .

٢ — ولا يكون لزوال الرهن أثر قضائي الا بعد ترقين القيد المدون في السجل العقاري .

الباب الثالث

في التأمين العقاري

المادة ١٠٧١

التأمين هو حق عيني على العقارات المخصصة لضمان وفاء التزام . وهو بطبيعته غير قابل التجزئة ويبقى بكامله على العقارات المخصصة له وعلى كل عقار منها وعلى كل قسم من هذه العقارات ، ويتبعها في أية يد تنتقل اليها العقارات .

المادة ١٠٧٢

يمكن عقد التأمين على الاشياء الآتية فقط :

١ — العقارات المبنية وغير المبنية القابلة البيع والشراء ، ومعها جميع ملحقاتها المعتبرة عقارات .

٢ — حق الانتفاع الجاري على نفس العقارات والملحقات مدة قيام هذا الحق .

٣ — حقوق الاجارتين والمقاطعة .

٤ — حق السطحية .

المادة ١٠٧٣

١ — ان التأمين الذي يعقده الشريك في عقار شائع بدون إذن من شركائه يحول بعد القسمة الى الحصة التي تقع في نصيبه .

٢ — أما المبالغ التي تصيب عاقد التأمين من تعادل قيم الحصص أو المبالغ التي تستحق له من ثمن العقار ، فتخصص لتسديد مال التأمين .

المادة ١٠٧٤

يشمل التأمين المكتسب الابنية والاغراس أوالتحسينات المحدثة بعد عقد التأمين في العقار المؤمن .

المادة ١٠٧٥

١ — للدائن المسجل برأسمال ذي فائدة أو ذي استحقاقات دورية ، الحق في ان تعين لفوائده وأقساطه نفس رتبة التأمين المعينة لرأس المال بشرط ان يكون هذا الحق متولداً عن العقدنفسه ، وأن يكون مسجلا وان يكون معدل الفائدة مذكوراً .

٢ — يشترط في ممارسة هذا الحق ان تعود الفوائد والاستحقاقات للسنة المستحقة بتاريخ طلب التنفيذ وللسنة الجارية على أن لا يتجاوز المجموع مقدار فوائد سنتين .

المادة ١٠٧٦

كل تأمين مسجل بصورة قانونية في السجل العقاري يحتفظ برتبته وصحته ، دون ما حاجة الى معاملة جديدة ، الى أن يقيد في نفس السجل ، بصورة قانونية ، عقد الابراء .

المادة ١٠٧٧

يكون التأمين جبرياً أو رضائياً، وفي كلا الحالين لا يكون له أثر قانوني الا بعد تسجيله .

المادة ١٠٧٨

يجوز وضع عدة تأمينات على عقار واحد ، وسواء أكانت جبرية أم رضائية فان رتبها تعين بحسب تاريخ قيدها في السجل العقاري .

الفصل الأول

في التامين الرضائي

المادة ١٠٧٩

يشترط في من يعقد التأمين الرضائي أن يكون حائزاً على اهلية التصرف بالعقار أو بالحق المعقود عليه التأمين .

المادة ١٠٨٠

يقع باطلا التأمين على الشيء المستقبل .

الفصل الثاني

في التأمين الجبري

المادة ١٠٨١

١ — التأمين الجبري هو التأمين الذي يسجل حكما ، سواء أكان برضاء أم بغير رضاء مالك العقار ، وفي الاحوال المعينة فيما يلي :

٢ — ولا يكون هذا التأمين الا باسم معين .

٣ — الحقوق والديون التي يعقد التأمين الجبري لضمانها هي :

آ — حقوق وديون فاقدي الاهلية وناقصيها فيضمنها التأمين الجبري على اموال اوليائهم وأوصيائهم وقوامهم .

ب — حقوق وديون المرأة المتزوجة فيضمنها التأمين الجبري على عقارات الزوج من أجل البائنة والحقوق الزوجية والتعويض عن الالتزامات المترتبة على الزوج والتي تكون بعهدتها .

ج — حقوق وديون الدولة والبلديات والادارات العامة فيضمنها التأمين الجبري على عقارات المحاسبين و كذلك حقوق وديون الدولة فيضمنها التأمين الجبري على عقارات مدينها .

د — حقوق وديون البائع والمقايض والمقاسم ، فيضمنها التأمين الجبري على العقار المبيع او المقايض به او المقسوم عندما لا يحتفظ بتأمين رضائي لضمان ثمن البيع او التعويض المعدل للمقايضة او القسمة .

ه — حقوق وديون الدائنين او الموصى لهم بتركة ، يضمنها التأمين الجبري على عقارات التركة ضماناً لفصل تركة المورث عن اموال الوارث .

المادة ١٠٨٢

يجب ان يعين دائماً في التأمين الجبري المبالغ المضمونة والعقارات الجاري عليها التأمين .

المادة ١٠٨٣

تعين السلطة المكلفة الاشراف على ادارة الاوصياء بموجب التشريع النافذ مطرح ومدى وشروط التأمين الجبري المعقود لمصلحة فاقدي الاهلية وناقصيها.

المادة ١٠٨٤

١ — يجوز تحديد مطرح ومدى وشروط التأمين الجبري المعقود لمصلحة المرأة المتزوجة ، بنص صريح في عقد الزواج المحرر امام السلطات ذات الصلاحية ووفقاً للشكل والشروط المقررة في القوانين النافذة .

٢ — واذا لم يحرر عقد زواج او اذا كان العقد خلواً من النصوص اللازمة لتقرير التأمين الجبري فتقرره محكمة البداية المدنية التي يقع في منطقتها موطن الطرفين .

المادة ١٠٨٥

١ — اذا ظهر ان الضمانات التأمينية المعطاة لفاقدي الاهلية وناقصيها او للمرأة المتزوجة ، غير كافية ، فيمكن توسيعها بقرار من السلطات المعينة في المادتين السابقتين كل منها ضمن نطاق اختصاصه .

٢ — واذا ظهر ان الضمانات التأمينية المعطاة لفاقدي الاهلية وناقصيها او للمرأة المتزوجة ثقيلة فيمكن تخفيفها بالطرق المعينة في الفقرة السابقة .

المادة ١٠٨٦

يفرض التأمين على عقارات المحاسبين بقرار من وزير المالية او من الموظف الذي يقوم مقامه، و كذلك على عقارات المدين للدولة.

المادة ١٠٨٧

١ — يحق للبائع والمقايض والمقاسم لاموال غير منقولة ، ان يوجبوا في عقد البيع او في عقد المقايضة او القسمة على المشتري او المقايض او المقاسم الآخر ، تأميناً على العقارات المبيعة او المقايض بها او المتفرغ عنها ، وذلك لضمان تسديد الثمن بكامله او بعضه او لضمان التعويض المعدل الناتج عن المقايضة او القسمة .

٢ — واذا لم يكن هناك نص يقضي بعقد تأمين رضائي ، فللبائع او المقايض او المقاسم ان يسجل التأمين الجبري على العقارات بموجب حكم من محكمة البداية المدنية التي تقع في منطقتها العقارات المذكورة .

المادة ١٠٨٨

١ — للدائنين وللموصى لهم ان يحفظوا حقوقهم بفصل أموال التركة عن اموال الورثة بقيد جبري يسجل في السجل العقاري في خلال الستة الأشهر التي تلي فتح التركة .

٢ — واذا لم يتم القيد في المدة المذكورة فلا يكون لهذا الحق أثر على العقارات.

٣ — ويجري القيد بناء على حكم صادر في غرفة المذاكرة وبطلب من ذوي العلاقة، وبعد مطالبة النيابة العامة.

٤ — وتعين رتبة هذا القيد اعتباراً من تاريخ تدوينه في السجلات العقارية، ما لم يكن قد سبقه القيد الاحتياطي المنصوص عنه في المادة التالية.

٥ — ان التأمين سواء أكان مدوناً بناء على مراجعة احد الدائنين او الموصى لهم او بناء على مراجعة فريق منهم في آن واحد او على التعاقب، تعود فائدته الى جميع الدائنين والموصى لهم، دون مساس باسباب الامتياز التي قد توجد فيما بينهم قبل القيد، ولا احداث أسباب جديدة للامتياز.

٦ — ويسري هذا التأمين على دائني الوارث الشخصيين، كما يسري أيضاً على دائني المورث وعلى الموصى لهم منه اذا لم يقدموا طلب قيد قبل انقضاء الميعاد المعين في الفقرة الاولى من هذه المادة.

٧ — لمصفي التركة الحق في طلب وضع قيود التأمين على العقارات العائدة للتركة ضمن حدود اختصاصه.

المادة ١٠٨٩

١ — في مختلف حالات التأمين الجبري، يمكن لرئيس المحكمة عند وجود سبب مستعجل، ان يأمر بناء على استدعاء، بتدوين ما يقتضي من قيود تحفظية او احتياطية.

٢ — ولا يكون لهذه القيود أثر الالغاية صدور الحكم النهائي المقتضى تسجيله.

٣ — فاذا قضى الحكم النهائي بتثبيت جميع القيود او بعضها فقط، فان التأمين المحدد بالحكم يأخذ رتبته من تاريخ القيد التحفظي او الاحتياطي.

الفصل الثالث

في التأمين المؤجل

المادة ١٠٩٠

إذا عقد قرض او فتح اعتماد لاجل قصير ، يجوز تأجيل شهر التأمين الرضائي العائد لذلك أو قيده في الصحيفة العقارية لمدة لا تتجاوز تسعين يوماً بدون ان يتعرض الدائن من جراء هذا التأجيل لفقدان الرتبة التي له بل يحتفظ بها له ، بشرط ان يتقيد بالاحكام التالية :

المادة ١٠٩١

١ — يحرر سند التأمين بالشكل المعتاد وتسلم صورته الاصلية او نسخة عنه مع سند الملكية الى الدائن المؤمن له .

٢ — يعمد الدائن الى ايداعها المكتب العقاري ويحظر على رئيس المكتب العقاري خطاً اجابة أي طلب تسجيل يضر بحقه في اثناء مدة لا تتجاوز تسعين يوماً .

٣ — ان هذا الايداع الذي يعتبر في اثناء المدة المذكورة بمثابة اعتراض ، يجري قيده في السجل اليومي كما يشار اليه بقيد موقت في الصحيفة العقارية وبصورة استثنائية لا يدون هذا القيد في سند الملكية المحفوظ بالمكتب العقاري .

المادة ١٠٩٢

١ — إذا تقدم طلب قيد جديد، في اثناء المدة المعينة لأثر الاعتراض المذكور، يعمد رئيس المكتب العقاري اولا إلى قيد التأمين المؤجل قيداً قانونياً ، ويعطي هذا التأمين رتبته من تاريخ ايداع المعاملة بمثابة الاعتراض .

٢ — ويتوجب على الدائن ، عند انقضاء مدة التسعين يوما ، أن يسحب اوراق المعاملة او ان يطلب التسجيل القانوني لحقه لانقطاع الضمانة التي كانت له من ايداع المعاملة بمثابة الاعتراض .

الفصل الرابع

في حقوق الدائن صاحب التامين

المادة ١٠٩٣

لا يجوز للدائن صاحب التأمين أن يتفرغ عن حقه لشخص آخر الا برضاء المدين الصريح ، ما لم يكن في العقد نص واضح يخوله ذلك (كأن يذكر في العقد ان التأمين هو لامر) .

المادة ١٠٩٤

١ — يتم التفرغ عن الحق اما بقيد في السجل العقاري او في سجل التأمينات ، واما بتظهير شهادة القيد .

٢ — ويجب في حالة التظهير ان يصدق امضاء المظهر رسمياً وفقاً لنصوص القانون المتعلق بالسجل العقاري .

المادة ١٠٩٥

ان الدائنين الذين بيدهم تأمين على عقار يتبعونه في اية يد ينتقل اليها ويستوفون دينهم ، كل بحسب الرتبة المعينة في القيود .

الفصل الخامس

في أثر التأمين تجاه المدين
والاشخاص المنتقل اليهم العقار

المادة ١٠٩٦

يتصرف المدين او الغير الحائز للعقار المؤمن به تصرفا مطلقاً بذلك العقار، وله وفقاً للقواعد المعينة ادناه ، ان يتحرر من التزامه قبل حلول الاجل ،دون اذن من الدائنين اصحاب التأمين .

المادة ١٠٩٧

بعد اجراء عقد التأمين ، اذا تفرغ المدين عن العقار اوالحق الجاري عليه التأمين،فللشخص المنتقل اليه العقار والمدخل في القضية الخيار بين ان يفي الدائن الملاحق دينه كاملا من رأس مال وفائدة ومصاريف وبين ان يتحمل معاملات نزع الملكية الجبري التي يباشرها الدائن .

المادة ١٠٩٨

١ — إذا تلف العقار او العقارات الجاري عليها التأمين او أصابها تخريبات فاصبحت غير كافية لضمان حق الدائن ، جاز له ان يطلب استيفاء ماله فوراً بعد صدور قرار بذلك من القضاء او ان ينال تأمينا اضافياً .

٢ — وتخصص مبدئياً تعويضات التأمين ضد الحريق وغيره لترميم العقار بشرط ان تكون كافية لاعادته إلى حالته السابقة .

٣ — ويجري الترميم، وانفاق المال تحت اشراف الدائن او الدائنين اصحاب التأمين ضمن الشروط المتفق عليها فيما بينهم وبين المدين، فاذا لم يتم الاتفاق في هذا الشأن يقرر ذلك القاضي .

٤ — وإذا كانت تعويضات التأمين ضد الحريق او غيره غير كافية او اذا تخلى المدين عن حقه في ترميم العقار يوزع مبلغ التعويضات على اصحاب الديون الممتازة واصحاب التأمين الداخلين في التوزيع ، كل بحسب رتبة دينه، ويسقط حق المدين من الاستفادة من الاجل بقدر هذا المبلغ .

المادة ١٠٩٩

١ — إذا أحدث الغير الحائز للعقار الجاري عليه التأمين تغييراً في قوامه فان التخريبات التي تنتج عن عمله او تحدث باهماله وتلحق ضرراً بالدائنين اصحاب التأمين تخولهم حق اقامة الدعوى عليه بالتضمين .

٢ — وله بدوره أن يطالب بالنفقات التي رأى لزوماً لصرفها لصيانة العقار والاعتناء به .

الفصل السادس

في انقضاء التامين

المادة ١١٠٠

ينقضي التأمين بالترقين الذي يحصل باحدى الصورتين التاليتين :

١ ـ بانقضاء الالتزام الذي يكون التأمين ضامناً له .

٢ ـ بتنازل الدائن عن حقه .

الفصل السابع

في ترقين قيود التامين

المادة ١١٠١

١ ـ ترقن القيود برضاء الطرفين الحائزين على الصفة اللازمة لذلك ، او بموجب حكم مكتسب قوة القضية المقضية .

٢ ـ ويمكن ترقينها بدون رضاء الدائنين ، اذا أودع مبلغ الدين بعد عرضه حقيقة على الدائنين ورفضهم قبوله .

٣ ـ انهذا الايداع الذي يجري بعد عرض دفع الدين عرضا حقيقيا، يبرئ ذمة المدين، ويقوم بالنسبة اليه مقام الوفاء إذا جرى العرض بصورة قانونية .

٤ ـ اما المبلغ او الشيء المودع على هذه الصورة ، فيكون على عهدة ومسؤولية الدائن .

المادة ١١٠٢

لكي يكون للعرض الحقيقي اثر في ترقين قيود التأمين يجب :

١ — ان يكون العرض قد جرى على الشخص المسجل باسمه التأمين .

٢ — ان يكون العرض مشتملا على مجموع الالتزام المترتب والاقساط الدورية أو الفوائد المستحقة والنفقات المقررة ، وعند الاقتضاء التعويضات المشروطة .

٣ — ان تكون الشروط المعينة قد تحققت .

٤ — ان يجري العرض في المكان المتفق عليه للوفاء ، واذا لم يكن اتفاق خاص على محل الدفع ، ففي الموطن المختار لتنفيذ العقد .

المادة ١١٠٣

١ — يسلم المدين ، عند الايداع ، المبلغ أو الشيء المعروض بعد ان يضيف عليه الفوائد حتى يوم الايداع ، لتحفظ باسم الدائن ولحسابه .

٢ — يحرر محضر بالايداع وبنوع النقود المعروضة .

المادة ١١٠٤

١ — يضم المحضر المحرر وفقاً للمادة السابقة ، الى طلب الترقين .

٢ — يقوم رئيس المكتب المكلف ، وفقاً للقانون ، بمعاملات التسجيل ، بابلاغ صورة عن المحضر الى الدائن مع اعذاره باستلام الشيء المودع .

المادة ١١٠٥

١ — يكون التبليغ صحيحاً اذا جرى في الموطن المختار لتنفيذ العقد .

٢ — واذا لم يكن اتفاق خاص ، فيكون التبليغ صحيحاً إذا جرى في مركز المكتب العقاري .

المادة ١١٠٦

١ — بعد ان يطلع الموظف المكلف مسك السجل العقاري على محضر الايداع

وبعد ان يتحقق من ان المبالغ المودوعة معادلة للمبالغ المستحقة المنصوص عليها في عقد التـأمين يقوم الموظف المذكور بابلاغ الدائن الايداع الذي أجراه المدين وفقاً للقواعد المعينة في قانون اصول المحاكمات الحقوقيـة ، وإذا لم يعترض الدائن بالتجائه الى المحاكم في المواعيد القانونيـة يرقن الموظف قيد التأمين .

٢ — اما إذا كان القيد يتضمن شروطاً او بنوداً خاصة لايمكن ثبوت تنفيذها بصورة صحيحة وقانونية الا بواسطة القضاء ، فلا يجري الترقين الا بعد الاطلاع على الحكم القضائي المثبت تنفيذ الشروط او البنود المذكورة .

المادة ١١٠٧

ان تعادل المبالغ التي أودعها المدين ضمن الشروط المعينة في المـادة ١١٠٣ ومبلغ الدين المقيد في السجلات ، يعتبر صحيحاً عند ما يكون المبلغ المدفوع بالنقد القانوني يساوي قيمـة المبالغ المشروطة بسعر يوم الوفاء .

الفصل الثامن

في نزع الملكية الجبري

المادة ١١٠٨

١ – يحق لكل دائن مرتهن او صاحب تأمين، مهما كانت درجته، ان يلاحق في حال عدم الوفاء عند استحقاق المبالغ المضمونة، بيع العقار او الحق الجاري عليه التأمين بطريقة نزع الملكية الجبري .

٢ – تقوم دائرة التنفيذ بنزع الملكية الجبري وفاقاً لنصوص قانون الاجراء .

الباب الرابع

حقوق الامتياز

الفصل الأول

أحكام عامة

المادة ١١٠٩

١ – الامتياز أولوية يقررها القانون لحق معين مراعاة منه لصفته .

٢ – ولا يكون للحق امتياز الا بمقتضى نص في القانون .

المادة ١١١٠

١ — رتبة الامتياز يحددها القانون ، فاذا لم ينص صراحة في حق ممتاز على رتبة امتيازه، كان هذا الحق متأخراً في الرتبة عن كل امتياز ورد في المواد التالية.

٢ — واذا كانت الحقوق الممتازة في رتبة واحدة ، فانها تستوفى بنسبة قيمة كل منها ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك .

المادة ١١١١

ترد حقوق الامتياز العامة على جميع اموال المدين من منقول وعقار. اما حقوق الامتياز الخاصة فتكون محصورة على منقول او عقار معين .

المادة ١١١٢

١ — لا يحتج بحق الامتياز على من حاز المنقول بحسن نية.

٢ — ويعتبر حائزاً في حكم هذه المادة مؤجر العقار بالنسبة الى المنقولات الموجودة في العين المؤجرة، وصاحب الفندق بالنسبة الى الامتعة التي يودعها النزلاء في فندقه .

٣ — واذا خشي الدائن لاسباب معقولة ، تبديل المنقول المثقل بحق امتياز لمصلحته، جاز له ان يطلب وضعه تحت الحراسة .

المادة ١١١٣

١ — تسري على حقوق الامتياز الواقعة على عقار ، احكام الرهن والتأمين العقاريين بالقدر الذي لا تتعارض فيه مع طبيعة هذه الحقوق .

٢ — تعفى من التسجيل حقوق الامتياز العامة الآتية :

آ — الرسوم المذكورة في المادة ٤٤ من قانون تحديد وتحرير العقارات.

ب — الرسوم والنفقات القضائية الناشئة عن بيع العقار وتوزيع ثمنه .

ج — رسوم ونفقات نقل الملكية والغرامات التي تفرض على البيانات الكاذبة المتعلقة بثمن البيع .

المادة ١١١٤

يسري على الامتياز ما يسري على الرهن والتأمين العقاري من احكام متعلقة بهلاك الشيء او تلفه .

المادة ١١١٥

ينقضي حق الامتياز بنفس الطرق التي ينقضي بها الرهن والتأمين العقاري ووفقا لاحكام انقضاء هذين الحقين، ما لم يوجد نص خاص يقضي بغير ذلك.

الفصل الثاني

انواع الحقوق الممتازة

المادة ١١١٦

الحقوق المبينة في المواد الآتية تكون ممتازة الى جانب حقوق الامتياز المقررة بنصوص خاصة .

١ — حقوق الامتياز العامة وحقوق الامتياز الخاصة الواقعة على منقول

المادة ١١١٧

١ — المصروفات القضائية التي أنفقت لمصلحة جميع الدائنين في حفظ اموال المدين وبيعها ، لها امتياز على ثمن هذه الاموال .

٢ — وتستوفى هذه المصروفات قبل أي حق آخر ولو كان ممتازاً او مضمونا برهن بما في ذلك حقوق الدائنين الذين أنفقت المصروفات في مصلحتهم وتتقدم المصروفات التي أنفقت في بيع الاموال على تلك التي أنفقت في اجراءآت التوزيع .

المادة ١١١٨

١ — المبالغ المستحقة للخزانة العامة من ضرائب ورسوم وحقوق اخرى من اي نوع كان يكون لها امتياز بالشروط المقررة في القوانين والقرارات الصادرة في هذا الشأن .

٢ — وتستوفى هذه المبالغ من ثمن الاموال المثقلة بهذا الامتياز في اية يد كانت قبل اي حق آخر ، ولو كان ممتازاً او مضمونا برهن عدا المصروفات القضائية.

المادة ١١١٩

١ — المبالغ التي صرفت في حفظ المنقول وفيما يلزم له من ترميم ، يكون لها امتياز عليه كله.

٢ — وتستوفى هذه المبالغ من ثمن هذا المنقول المثقل بحق الامتياز بعد المصروفات القضائية والمبالغ المستحقة للخزانة العامة مباشرة. اما فيما بينها فتستوفى بنسبة قيمة كل منها.

المادة ١١٢٠

١ — يكون للحقوق الآتية امتياز على جميع اموال المدين من منقول وعقار :

آ — المبالغ المستحقة للخدم والكتبة والعمال وكل اجير آخر ، من اجرهم ورواتبهم من أي نوع كان عن الستة الاشهر الاخيرة .

ب — المبالغ المستحقة عما تم توريده للمدين ولمن يعوله من مأكل وملبس في الستة الاشهر الاخيرة .

جـ — النفقة المستحقة في ذمة المدين لافراد اسرته واقاربه .

٢ — وتستوفى هذه المبالغ مباشرة بعد المصروفات القضائية والمبالغ المستحقة للخزانة العامة ومصروفات الحفظ والترميم ، اما فيما بينها فتستوفى بنسبة كل منها .

المادة ١١٢١

١ — المبالغ المصروفة في البذر والسماد وغيره من مواد التخصيب والمواد المقاومة للحشرات ، والمبالغ المصروفة في أعمال الزراعة والحصاد يكون لهما امتياز على المحصول الذي صرفت في انتاجه وتكون لها جميعاً رتبة واحدة .

٢ — وتستوفى هذه المبالغ من ثمن المحصول مباشرة بعد الحقوق المتقدمة الذكر.

٣ — وكذلك يكون للمبالغ المستحقة في مقابل آلات الزراعة حق امتياز في نفس الرتبة على هذه الآلات .

المادة ١١٢٢

١ — اجرة المباني والاراضي الزراعية لسنتين او لمدة الايجار ان قلت

عن ذلك ، و كل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الايجار يكون لها جميعاً امتياز على ما يكون موجوداً بالعين المؤجرة ومملوكا للمستأجر من منقول قابل للحجز ومن محصول زراعي .

٢ — ويثبت الامتياز ولو كانت المنقولات مملوكة لزوجة المستأجر او كانت مملوكة للغير ولم يثبت ان المؤجر كان يعلم وقت وضعها في العين المؤجرة بوجود حق للغير عليها، وذلك دون اخلال بالاحكام المتعلقة بالمنقولات المسروقة او الضائعة.

٣ — ويقع الامتياز أيضاً على المنقولات والمحصولات المملوكة للمستأجر الثانوي اذا كان المؤجر قد اشترط صراحة عدم الايجار الثانوي . فاذا لم يشترط ذلك فلا يثبت الامتياز الا للمبالغ التي تكون مستحقة للمستأجر الاصلي في ذمة المستأجر الثانوي في الوقت الذي ينذره فيه المؤجر .

٤ — وتستوفى هذه المبالغ الممتازة من ثمن الاموال المثقلة بالامتياز بعد الحقوق المتقدمة الذكر ، الا ما كان من هذه الحقوق غير نافذ في حق المؤجر باعتباره حائزاً حسن النية .

٥ — واذا نقلت الاموال المثقلة بالامتياز من العين المؤجرة على الرغم من معارضة المؤجر او على غير علم منه ولم يبق في العين اموال كافية لضمان الحقوق الممتازة ، بقي الامتياز قائماً على الاموال التي نقلت دون ان يضر ذلك بالحق الذي كسبه الغير حسن النية على هذه الاموال. ويبقى الامتياز قائماً ولو أضر بحق الغير لمدة ثلاث سنوات من يوم نقلها اذا أوقع المؤجر عليها حجزاً استحقاقياً في الميعاد القانوني . ومع ذلك اذا بيعت هذه الاموال الى مشتر حسن النية في سوق عام او في مزاد علني او ممن يتجر في مثلها وجب على المؤجر ان يرد الثمن الى هذا المشتري .

المادة ١١٢٣

١ — المبالغ المستحقة لصاحب الفندق في ذمة النزيل عن اجرة الاقامة والمؤونة وما صرف لحسابه، لها امتياز على الامتعة التي أحضرها النزيل في الفندق او ملحقاته .

٢ — ويقع الامتياز على الامتعة ولو كانت غير مملوكة للنزيل اذا لم يثبت ان صاحب الفندق كان يعلم وقت ادخالها عنده بحق الغير عليها بشرط ان لا تكون تلك الامتعة مسروقة او ضائعة . ولصاحب الفندق ان يعارض في نقل الامتعة من فندقه ما دام لم يستوف حقه كاملا . فاذا نقلت الامتعة رغم معارضته او دون علمه ، فان حق الامتياز يبقى قائما عليها دون اخلال بالحقوق التي كسبها الغير بحسن نية .

٣ — ولامتياز صاحب الفندق نفس الرتبة التي لامتياز المؤجر .

المادة ١١٢٤

١ — ما يستحق لبائع المنقول من الثمن وملحقاته ، يكون له امتياز على الشيء المبيع ، ويبقى الامتياز قائما مادام المبيع محتفظا بذاتيته ، وهذا دون اخلال بالحقوق التي كسبها الغير بحسن نية. مع مراعاة الاحكام الخاصة بالمواد التجارية .

٢ — ويكون هذا الامتياز تاليا في الرتبة لما تقدم ذكره من حقوق الامتياز الواقعة على منقول الا انه يسري في حق المؤجر وصاحب الفندق اذا ثبت انهما كانا يعلمان به وقت وضع المبيع في العين المؤجرة او الفندق .

المادة ١١٢٥

١ — للشركاء الذين اقتسموا منقولا ، حق امتياز عليه تأمينا لحق كل منهم في الرجوع على الآخرين بسبب القسمة ، وفي استيفاء ما تقرر لهم فيها من معدل .

٢ — وتكون لامتياز المتقاسم نفس الرتبة التي لامتياز البائع ، فاذا تزاحم الحقان قدم الاسبق في التاريخ .

٢ — حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار

المادة ١١٢٦

١ — ما يستحق لبائع العقار من الثمن وملحقاته ، يكون له امتياز على العقار المبيع .

٢ — ويجب ان يقيد الامتياز ، وتكون رتبته من وقت القيد .

المادة ١١٢٧

١ — المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين الذين عهد اليهم في تشييد أبنية او منشآت اخرى او في اعادة تشييدها او في ترميمها او في صيانتها يكون لها امتياز على هذه المنشآت ولكن بقدر مايكون زائداً بسبب هذه الاعمال في قيمة العقار وقت بيعه .

٢ — ويجب ان يقيد هذا الامتياز ، وتكون رتبته من وقت القيد .

المادة ١١٢٨

يستوفي الدائنون اصحاب الرهن او التأمين العقاريين حقوقهم قبل الدائنين العاديين من ثمن العقار المرهون او من المال الذي حل محل هذا العقار بحسب رتبة كل منهم ولو كانوا قد اجروا القيد في يوم واحد .

المادة ١١٢٩

تحسب رتبة الرهن او التأمين من وقت قيده.

المادة ١١٣٠

يترتب على قيد الرهن او التأمين ادخال مصروفات العقد والقيد والفوائد إدخالا ضمنياً في التوزيع وفي الرتبة نفسها .

فهرس

القانون المدني

باب تمهيدي

أحكام عامة

الفصل الاول : القانون وتطبيقه

الفصل الثاني : الاشخاص

القسم الأول

الالتزامات او الحقوق الشخصية

الكتاب الأول

الالتزامات بوجه عام

الباب الأول

مصادر الالتزام

الباب الرابع

عقود الغرر

الباب الخامس

الكفالة

القسم الثاني

الحقوق العينية

الكتاب الثالث

الحقوق العينية الاصلية

الباب الأول

حق الملكية

الفصل الثاني : اسباب كسب الملكية

الباب الثاني

الحقوق المتفرعة عن حق الملكية

الفصل الاول : حق الانتفاع

الباب الثالث

في التأمين العقاري

الباب الرابع

حقوق الامتياز

